



Wallonie

OCTROI DU PERMIS D'URBANISME PAR LE COLLEGE COMMUNAL

N° dossier : 3031/2024

Réf. SPW : F0113/91005/UCO2/2024/8/2378377

Vu le Code du Développement Territorial ;

Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;

Vu l'article L1123-23 du Code de démocratie locale et de la décentralisation ;

Considérant que la demande de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 24 mai 2024 ;

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 04 juin 2024 ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme 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, que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que le bien est situé en zone forestière au Plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort approuvé par arrêté royal en date du 22 janvier 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le bien est repris à l'Inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel et est pastillé ;

Considérant que le bien est situé le long d'une voirie régionale ;

Considérant que le bien jouxte un cours d'eau non navigable de deuxième catégorie ;

Considérant que le bien est repris pour partie en zone d'aléa d'inondation moyen et faible par débordement ;

Considérant que la demande a été soumise conformément à l'article D.IV.40 à une enquête publique pour le motif suivant : dérogation au plan de secteur : parcelle située en zone forestière ;

Attendu que conformément aux articles D.VIII.7 et D.VIII.11, il a été satisfait à la publicité requise par avis affichés sur le terrain et à l'administration communale du 04 juin 2024 au 26 juin 2024, par avis annonçant le projet en question adressés aux occupants des immeubles situés dans un rayon de cinquante mètres à partir des limites de la parcelle précitée;

Considérant qu'une réclamation a été enregistrée pendant la durée de l'enquête;

Considérant que les services visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- (service) **SPW- TLPE- Agence wallonne du Patrimoine (AWaP)** - motif: Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel et pastillé; que son avis sollicité en date du 06 juin 2024 et réceptionné en date du 27 juin 2024 est favorable conditionnel ;

- (service) **Service Technique du Territoire et de la Transition - pôle gestion administrative** - motif: Bien situé le long d'un cours d'eau non navigable de 2ème catégorie; que son avis sollicité en date du 06 juin 2024 et réceptionné en date du 02 juillet 2024 est défavorable ;

- (service) **Service Public de Wallonie - DGO1 - Département du réseau de Namur** - motif: Bien situé le long de la route régionale n° 971; que son avis sollicité en date du 06 juin 2024 et réceptionné en date du 10 juillet 2024 est favorable ;

- (service) **Commission royale des monuments sites et fouilles (CRMSF)** - motif: Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel et pastillé; que son avis sollicité en date du 06 juin 2024 et réceptionné en date du 11 juillet 2024 est défavorable;

- (service) **Service public de Wallonie - Département Nature et Forêts - Direction de Dinant** - motif: Bien situé en zone forestière; que son avis sollicité en date du 06 juin 2024 et réceptionné en date du 12 juillet 2024 est favorable conditionnel ;

- (service) **Zone de secours DINAPHI - Service Expertise** - motif: hébergement touristique; que son avis sollicité en date du 06 juin 2024 et réceptionné en date du 16 juillet 2024 est favorable conditionnel ;

Considérant que la commission visée ci-après a été consultée pour le motif suivant :

- (Commission) **CCATM** : (motif) dossier soumis à enquête publique; que son avis sollicité en date du 11 juin 2024 et transmis en date du 11 juin 2024 est favorable et libellé et motivé comme suit :

« Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite à ce jour ;

Considérant que le projet permet la conservation et la restauration d'un patrimoine d'importance locale, implanté dans le site touristique de la Vallée de la Molignée ;

Considérant que l'affectation de gîte est cohérente au vu du cadre environnant, isolé de toute habitation ;
Pour les motifs précités ;

Conclusion :

Par 8 voix : AVIS FAVORABLE »

Considérant que la réclamation a été introduite par la SNCB et concerne les places de parking du projet qui doivent être suffisantes et ne pouvant déborder sur les parcelles voisines ;

Considérant que l'avis conforme du **Fonctionnaire délégué** a été sollicité en date du 02 août 2024 en application de l'article D.IV.17 du CoDT; que son avis daté du 03 septembre 2024 est défavorable et libellé et motivé comme suit :

« *Considérant que le bien est repris au Plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort approuvé par arrêté Royal du 22 janvier 1979 en zone forestière d'intérêt paysager ;*

Considérant que le bien est repris à l'Inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel pastillé ;

Considérant que le bien est situé le long d'une voirie régionale ;

Considérant que le bien jouxte un cours d'eau de deuxième catégorie ;

Considérant que le bien est repris pour partie en zone d'aléa d'inondation moyen et faible par débordement ;

Considérant que le bien se situe en partie dans un site NATURA 2000 ;

Considérant que la demande déroge au Plan de secteur pour le motif suivant : affectation non conforme à la zone forestière ;

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

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

Considérant que celle-ci a été réalisée du 4 juin 2024 au 26 juin 2024 et a suscité une réclamation ;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

La SNCB mentionne que les places de parking doivent être suffisantes pour ne pas déborder sur la propriété voisine.

Considérant que la demande vise un bâtiment pastillé repris à l'inventaire du patrimoine régional ;

Considérant que la villa présente un aspect atypique compte tenu des fresques composant sa façade avant et ses colombages ;

Considérant que le volume principal dont la profondeur est faible et adjoint d'un appentis et de volumes annexes relativement vétustes ;

Considérant que l'ensemble est implanté le long de la route de la Mollignée dans un contexte arboré et non bâti ;

Considérant que le projet vise la transformation de la villa en gîte d'une capacité de 19 personnes ; que l'affectation projetée permet une réhabilitation du bâtiment cohérente avec la configuration des lieux et sa situation géographique proche de lieux touristiques ;

Considérant que le projet se concrétise en la transformation de l'appentis en façade arrière par un élément en toiture plate se développant sur trois niveaux, la transformation des volumes annexes en éléments en toiture plate dont la hauteur est de un niveau ;

Considérant que le projet conserve la façade principale et que celle-ci est prolongée afin d'englober un appentis en partie latérale ;

Considérant que les éléments transformés sont bardés d'ardoises artificielles et ton anthracite et ponctuellement de bois ;

Considérant que le parement est intégré dans le site et forme un ensemble cohérent avec l'existant ;

Considérant que le projet marque clairement la distinction entre les époques d'interventions avec une architecture contemporaine en partie arrière ;

Considérant, toutefois, que le projet développe un volume annexe investissant la majeure partie de la façade arrière avec un élément en toiture plate dont la hauteur compromet la lecture du volume principal ; que le pignon symétrique caractérisant le bâtiment est supprimé ;

Considérant qu'il convient, dès lors, de diminuer la hauteur de ce dernier afin de conserver la lecture du volume principal et de créer une articulation plus harmonieuse ;

Considérant que l'extension dont les dimensions sont excessives fait perdre la lecture des caractéristiques du bâtiment principal ;

Pour les motifs précités ;

Émet un avis conforme défavorable au projet présenté. »

Considérant que suite à l'avis défavorable conforme précité, le demandeur a déposé conformément à l'article D.IV.42. du CoDT, un courrier daté du 12 septembre 2025 informant le Collège communal de sa décision de produire des plans modificatifs ;

Considérant que cette décision, actée au Collège communal du 17 septembre 2024, a pour effet d'interrompre les délais d'instruction de la demande jusqu'au dépôt de ceux-ci et au maximum pendant cent quatre-vingts jours ;

Considérant que **la demande modificative** de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 28 février 2025 ;

Considérant que la demande modificative complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 05 mars 2025 ;

Considérant que la demande modificative de permis d'urbanisme 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, que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande modificative a été soumise conformément à l'article D.IV.40 à une seconde enquête publique pour le motif suivant : dérogation au plan de secteur : parcelle située en zone forestière ;

Attendu que conformément aux articles D.VIII.7 et D.VIII.11, il a été satisfait à la publicité requise par avis affichés sur le terrain et à l'administration communale du 06 mars 2025 au 28 mars 2025, par avis annonçant le projet en question adressés aux occupants des immeubles situés dans un rayon de cinquante mètres à partir des limites de la parcelle précitée;

Considérant qu'une réclamation a été enregistrée pendant la durée de cette seconde enquête;

Considérant que les services visés ci-après ont été consultés sur les plans modificatifs et pour les motifs suivants :

- (service) **Commission royale des monuments sites et fouilles (CRMSF)** - motif: Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel et pastillé; que son avis sollicité en date du 06 mars 2025 et réceptionné en date du 02 avril 2025 est défavorable (ci-annexé);
- (service) **Service Technique du Territoire et de la Transition - pôle gestion administrative** - motif: Bien situé le long d'un cours d'eau non navigable de 2ème catégorie; que son avis sollicité en date du 06 mars 2025 et réceptionné en date du 01 avril 2025 est favorable (ci-annexé);
- (service) **Zone de secours DINAPHI - Service Expertise** - motif: création de deux hébergements touristiques (2 x 10 personnes); que son avis sollicité en date du 06 mars 2025 et réceptionné le 19 mai 2025 est favorable conditionnel (ci-annexé);
- (service) **Service public de Wallonie - Département Nature et Forêts - Direction de Dinant** - motif: Bien situé en zone forestière; que son avis sollicité en date du 06 mars 2025 et réceptionné en date du 27 mars 2025 est favorable conditionnel (ci-annexé);
- (service) **SPW- TLPE- Agence wallonne du Patrimoine (AWaP)** - motif: Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel et pastillé; que son avis sollicité en date du 06 mars 2025 et réceptionné en date du 26 mars 2025 est favorable (ci-annexé);
- (service) **SPW Mobilité et infrastructures- Département des Routes de Namur** - motif: Bien situé le long de la route régionale n° 971; que son avis sollicité en date du 06 mars 2025 et réceptionné en date du 26 mars 2025 est favorable (ci-annexé);

Considérant que la commission visée ci-après a été consultée pour le motif suivant :

- (Commission) **CCATM** : (motif) dossier soumis à enquête publique; que son avis sollicité en date du 10 avril 2025 et transmis en date du 10 avril 2025 est libellé et motivé comme suit :

« *Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite à ce jour ;*

Considérant que le projet permet la conservation et la restauration d'un patrimoine d'importance locale, situé au cœur de la Vallée de la Molignée ;

Considérant que l'affectation et la capacité du gîte sont cohérentes par rapport au contexte environnant, isolé de toute habitation et à proximité d'une attraction touristique locale (draisines) ;

Considérant que le bâtiment, situé en zone forestière, existait avant l'entrée en vigueur du Plan de secteur;

Considérant que la CCATM avait remis un avis favorable sur la première version du projet en date du 11 juin 2024 ;

Considérant que les membres regrettent que l'avis de principe de la CCATM n'ait pas été sollicité sur ce deuxième projet avant le dépôt des plans modificatifs (ceux-ci ne peuvent être produits qu'une seule fois durant la procédure) ;

Considérant que le projet modificatif prévoit la construction d'un volume secondaire en toiture plate sur deux niveaux, recouvert de bardages en ardoise de ton gris anthracite et en bois ajouré ;

Considérant que ce volume sera visible du domaine public ;

Considérant que la hauteur, le gabarit et la composition de façade de cette annexe nuisent à l'harmonie de l'ensemble du projet et compromettent son intégration dans le contexte ;

Considérant qu'il conviendrait de dissimuler l'annexe afin de réduire son impact visuel (par un élément végétal ou autre) ;

Pour les motifs précités ;

Conclusion :

Par 3 voix : avis FAVORABLE ;

Par 2 voix : avis FAVORABLE à condition de dissimuler l'annexe (par un élément végétal ou autre) ;

Par 2 voix : ABSTENTION ; »

Considérant que l'avis conforme du **Fonctionnaire délégué** a été sollicité en date du 14 mai 2025 en application de l'article D.IV.17 du CoDT; que son avis daté du 10 juin 2025 est favorable conditionnel et libellé et motivé comme suit :

« *Considérant que le bien est repris au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort approuvé par arrêté Royal du 22 janvier 1979 en zone forestière d'intérêt paysager ;*

Considérant que le bien est repris à Inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel pastillé ;

Considérant que le bien est situé le long d'une voirie régionale ;

Considérant que le bien jouxte un cours d'eau de deuxième catégorie ;

Considérant que le bien est repris pour partie en zone d'aléa d'inondation moyen et faible par débordement;

Considérant que le bien se situe en partie dans un site NATURA 2000 ;

Considérant que la demande déroge au Plan de secteur pour le motif suivant : Affectation non conforme à la zone forestière ;

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

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

Considérant que celle-ci a été réalisée du 06/03/2025 au 28/03/2025 et n'a donné lieu à aucune réclamation ni observation ;

Considérant que 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 daté du 06/03/2025 ;

Considérant que la demande vise un bâtiment pastillé repris à l'inventaire du patrimoine régional;

Considérant que la villa présente un aspect atypique compte tenu des fresques composant sa façade avant et ses colombages;

Considérant que le volume principal dont la profondeur est faible est adjoind d'un appentis et de volumes annexes relativement vétustes;

Considérant que l'ensemble est implanté le long de la route de la Molinee dans un contexte arboré et non bâti;

Considérant qu'une version précédente du projet transformant le bâtiment en un gîte de 19 personnes a fait l'objet d'un avis défavorable;

Considérant que la présente version propose la transformation de la villa en deux gîtes d'une capacité de 10 personnes; que l'affectation projetée permet une réhabilitation du bâtiment cohérente avec la configuration des lieux et sa situation géographique proche de lieux touristiques;

Considérant que le projet organise un gîte dans le volume secondaire et le second dans un volume annexe;

Considérant que le projet maintient le bâtiment principal; le volume en appentis en partie arrière est transformé en deux éléments en toiture plate se superposant et faisant une articulation avec un long volume dont la hauteur est de deux niveaux et implanté perpendiculairement à l'existant; Considérant que le projet articule clairement la distinction entre les époques de construction;

Considérant que la façade avant conserve ses fresques, élément marquant la particularité du bâtiment et alterne les bardages en ardoises et en bois au niveau des volumes reconstruits en partie arrière;

Considérant que les matériaux sont en harmonie avec le cadre naturel et tendent vers une discrétion dans l'ensemble ;

Considérant que les abords permettent du stationnement en suffisance;

Considérant que les gîtes sont confortables;

Considérant que le projet permet de maintenir un bâtiment emblématique de la vallée de la Molinee;

Considérant que l'article D IV 6 du Codt est d'application compte tenu des éléments qui précèdent;

Pour les motifs précités,

Émet un avis conforme favorable au projet présenté, sous réserve que les conditions émises par le Collège communal en date du 06/05/2025 soient respectées. »

Considérant que les modifications faites par rapport au premier projet concernent notamment les points suivants :

- Création de deux gîtes de 10 personnes plutôt qu'un seul de 19 ;
- Suppression du niveau R+2 du volume secondaire adossé au bâtiment principal ;
- Construction d'un étage supplémentaire sur le volume annexe arrière ;

Considérant que dans le cadre de l'enquête publique, la SNCB s'est exprimée par un courrier daté du 02 avril 2025 en précisant qu'elle « n'émet aucune remarque » ;

Vu les avis favorables sur les plans modificatifs de l'AWAP, du Service Technique du Territoire et de la Transition, et du SPW-Département des Routes de Namur ;

Vu les remarques reprises dans l'avis de la zone de secours DINAPHI ;

Considérant que l'avis du SPW-DNF est favorable aux conditions suivantes :

« Toutes les précautions seront prises pour limiter l'impact sur la biodiversité notamment en limitant la pollution sonore et lumineuse, en intégrant les recommandations reprises supra ;

Aucune intervention sur la végétation ne sera réalisée au-delà d'une bande tampon de 5m autour du bâtiment ;

Le système d'épuration des eaux usées sera conforme à la législation en vigueur »

Considérant que la CRMSF précise dans son avis défavorable que « ces volumes supplémentaires vont dénaturer de façon irréversible ce bâtiment dont l'intérêt, outre sa façade, consiste aussi en ses volumes accolés au fil des ans et qui, par ce projet, disparaîtront par incorporation dans un ensemble imposant. La fonction projetée est trop importante pour cet immeuble. C'est la fonction qui doit s'adapter au bien patrimonial et non l'inverse afin de respecter l'esprit du lieu. »

Considérant que la Villa des Lapins présente une façade atypique et constitue un bâtiment d'importance historique et patrimoniale à l'échelle locale ;

Considérant que la façade est entièrement couverte de scènes décoratives en ciment peint, réparties à l'intérieur de panneaux formés par des troncs d'arbre également en ciment ;

Considérant que la demande vise la transformation avec agrandissement de ce bâtiment (affecté à de l'horeca) en deux gîtes de 10 personnes chacun : le premier se développe dans le bâtiment principal et le second dans le nouveau volume secondaire arrière ;

Considérant que le projet présente deux gîtes confortables avec des espaces de vie au rez-de-chaussée et des chambres avec salles de bain privatives à l'étage ;

Considérant que l'affectation en hébergement touristique est cohérente avec le contexte environnant : isolé de toute habitation et situé au cœur de la Vallée de la Molignée ;

Considérant que la transformation du bâtiment principal en vue de créer le gîte 1 comprend notamment :

- Le prolongement de la toiture et la surélévation du volume en appentis sur la partie droite ;
- La modification des toitures des deux volumes secondaires arrières ;

Considérant que ces interventions permettent une meilleure lisibilité des volumes et une mise en valeur du bâtiment principal et de sa qualité patrimoniale ;

Considérant que le projet prévoit également la reconstruction d'un volume secondaire arrière en lieu et place de différentes annexes vétustes ;

Considérant que ce nouveau volume, affecté au second gîte, présente deux niveaux et une toiture plate, dans une expression architecturale contemporaine comprenant des baies à dominances horizontales ;

Considérant que les matériaux de parement projetés sont des bardages en ardoise de ton gris anthracite à noir et en bois pré-grisé ainsi que du crépi de ton beige ;

Considérant que le Collège communal juge pertinente l'analyse de la CCATM concernant ce volume, à savoir, *« que la hauteur, le gabarit et la composition de façade de cette annexe nuisent à l'harmonie de l'ensemble du projet et compromettent son intégration dans le contexte »*

Considérant qu'il conviendrait donc de dissimuler ce volume du domaine public par un écran végétal permanent composé d'essences indigènes ;

Vu l'avis conforme du Fonctionnaire délégué,

Pour les motifs précités,

D E C I D E :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par la **SRL LA VILLA DES LAPINS** (représentée par **M. Pierre DE DECKKER**) susnommée est octroyé à **condition** :

- de dissimuler l'annexe du domaine public par un écran végétal permanent composé d'essences indigènes ;
- de respecter les remarques reprises dans les avis de la zone de secours DINAPHI et du SPW-DNF.

La titulaire du permis devra réaliser les travaux conformément aux plans joints à la demande, dûment approuvés par le Collège communal, dans les règles de l'art et de bonne construction.

Article 2. Conformément à l'article D.IV.46 du CoDT, la présente décision est transmise simultanément au demandeur et au Fonctionnaire délégué, aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours ou le cas échéant pour le Fonctionnaire délégué de son droit de suspension du permis.

Les actes et travaux ne peuvent être entamés avant l'expiration du délai de 30 jours à partir de la notification de la présente décision, c'est-à-dire durant le délai du droit de suspension du Fonctionnaire délégué.

Article 3. Les voies de recours sont prévues aux articles D.IV.63 et suivants du CoDT tels que repris en annexe.

Article 4. La titulaire du permis avertit, par envoi, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, quinze jours avant leur commencement (formulaire en annexe).

La titulaire du permis devra également se conformer à l'article D.IV.70 du CoDT en matière d'affichage du permis.

Article 5. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

A Anhée, le 17 juin 2025.

Par le collège :

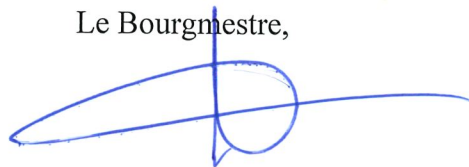
La Directrice générale,



Françoise SEPTON



Le Bourgmestre,



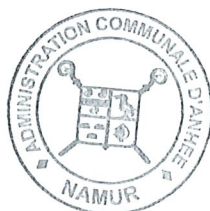
Pierre RONDIAAT

Pour extrait conforme :

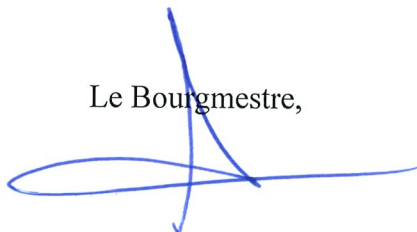
La Directrice générale,



Françoise SEPTON



Le Bourgmestre,



Pierre RONDIAAT

EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63

§1^{er}. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi à l'adresse du directeur général de la DGO4 dans les trente jours :

- 1° soit de la réception de la décision du collège communal visée à l'article D.IV.46 et D.IV.62;
- 2° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.47, §1^{er} ou §2;
- 3° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.48;
- 4° soit, en l'absence d'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans les délais visés respectivement aux articles D.IV.48 ou D.IV.91, en application de l'article D.IV.48, à dater du jour suivant le terme du délai qui lui était imparti pour envoyer sa décision.

Le recours contient un formulaire dont le modèle est fixé par le Gouvernement, une copie des plans de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 ou une copie de la demande de certificat d'urbanisme n°2 si elle ne contient pas de plan, et une copie de la décision dont recours si elle existe. (...).

Art. D.IV.64

Le collège communal, lorsqu'il n'est pas le demandeur, peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée aux articles D.IV.48 ou D.IV.91 prise en application de l'article D.IV.48 octroyant un permis ou un certificat d'urbanisme n°2. Le recours est envoyé simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.65

Le fonctionnaire délégué peut, dans les trente jours de sa réception, introduire un recours motivé auprès du Gouvernement contre le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 :

- 1° lorsque la décision du collège communal est divergente de l'avis émis par la commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;
- 2° en l'absence de commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du Code, ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège soit :

- a) vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants;
- b) cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants;
- c) cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants;
- d) deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants;
- e) trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants.

Le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 reproduit le présent article.

Le recours est envoyé simultanément au collège communal et au demandeur. Une copie du recours est envoyée à l'auteur de projet.

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME N°2

Art. D.IV.98

L'appréciation formulée par le collège communal, par le fonctionnaire délégué ou par le Gouvernement sur le principe et les conditions de la délivrance d'un permis qui serait demandé pour réaliser pareil projet reste valable pendant deux ans à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme n° 2, pour les éléments de la demande de permis qui ont fait l'objet du certificat n° 2 et sous réserve de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, des résultats des enquêtes, annonces de projet et autres consultations et du maintien des normes applicables au moment du certificat.

Toutefois, le Gouvernement lorsqu'il statue sur recours n'est pas lié par l'appréciation contenue dans le certificat d'urbanisme n° 2 dont il n'est pas l'auteur.

AFFICHAGE DU PERMIS

Art. D.IV.70

Un avis indiquant que le permis a été délivré ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif du jugement visé à l'article D.VII.15 ou de mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué, le jugement visé à l'article D.VII.15 ou le dossier relatif aux mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, se trouve en permanence à la disposition des agents désignés à l'article D.VII.3 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

NOTIFICATION DU DEBUT DES TRAVAUX

Art. D.IV.71

Le titulaire du permis avertit, par envoi, le collège communal et le fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

INDICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Art. D.IV.72

Le début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes, est subordonné à l'indication sur place de l'implantation par les soins du collège communal. Le collège communal indique l'implantation sur place avant le jour prévu pour le commencement des actes et travaux. Il est dressé procès-verbal de l'indication.

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 :

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

Lors 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.

EXEMPTION DU PERMIS

Art. D.IV.81

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées. Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui autorise des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale ou n'a pas fourni les garanties financières exigées. Par dérogation aux alinéas 1^{er} et 2, lorsqu'en vertu de l'article D.IV.60, alinéa 3, le permis précise que certains lots peuvent être désans 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 IV.2, § 1^{er}, alinéa 3. Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui n'impose pas à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie du bien qui n'a pas fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, § 1^{er}, alinéa 3.

Art. D.IV.82

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

Art. D.IV.83

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

Art. D.IV.84

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

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

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

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

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

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

Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

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

Art. D.IV.86

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

Art. D.IV.87

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

SUSPENSION DU PERMIS

Art. D.IV.88

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

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

Art. D.IV.89

Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

- 1° par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62;
- 2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du patrimoine.
- 3° lorsqu'une étude d'orientation, une étude de caractérisation, une étude combinée, un projet d'assainissement ou des actes et travaux d'assainissement doivent être accomplis en vertu du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

Art. D.IV.90

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

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

RETRAIT DE PERMIS

Art. D.IV.91

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

- 1° suite à la suspension du permis par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62 ;
- 2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du Patrimoine
- 3° en cas de non respect des règles sur l'emploi des langues.

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

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

CESSION DU PERMIS

Art. D.IV.92

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

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

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

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

RENONCIATION AU PERMIS

Art. D.IV.93

§1^{er}. 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.