



Wallonie

OCTROI DU PERMIS

Province de
LUXEMBOURG

Arrondissement de
MARCHE-EN-FAMENNE

Commune de
LA ROCHE-EN-ARDENNE

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU COLLEGE COMMUNAL

SEANCE DU 20 SEPTEMBRE 2023

Présents : Dominique GILLARD : Bourgmestre ff - Président,
Charles RACOT: Echevins,
Laurence BASTIN : Présidente du Conseil de l'Action sociale,
Excusés : Guy GILLOTEAUX et Sophie MOLHAN
Carine DEVUYST : Directeur général.

Objet : Décision d'octroi du permis d'urbanisme PIETERS BVBA

Le Collège communal de La Roche-en-Ardenne,

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

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

Présentation de la demande :

Considérant que la BVBA PIETERS, établie Rozendreef, 2 à 9300 AALST, a déposé entre nos mains un dossier complet en vue d'obtenir un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un ensemble de 7 maisons d'habitation unifamiliales à Samrée, sur le bien cadastré 6^{ème} division, section A, n° 463 f ;

Considérant que la demande a fait l'objet d'un récépissé en date du 21/04/2023 ;

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 04/05/2023 ;

Situation du bien :

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural en majeure partie et pour le solde en zone agricole au plan de secteur Marche - La Roche adopté par arrêté régional wallon du 26/03/1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Considérant que le bien est situé en zone de centre villageois en majeure partie et pour le solde en zone agricole au Schéma de développement communal adopté le 03/12/2015 et entré en vigueur le 05/06/2016 ;

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

Considérant qu'un axe de ruissellement traverse en partie la parcelle concernée ;

Considérant que le bien est repris dans le périmètre du Parc Naturel des Deux Ourthes ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de l'Ourthe qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;

Historique du bien :

Considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour la construction de 7 maisons unifamiliales à la société MORAN CONSULT le 26/10/2007 ;

Considérant que le bien a fait l'objet d'un second permis d'urbanisme pour la modification de façades relative au projet de construction de 7 maisons d'habitation à la société MORAN CONSULT le 27/06/2008 ;

Considérant que ces deux permis n'ont pas été mis en œuvre ;

Incidences sur l'environnement :

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 1^{er} du Code de l'Environnement : que cette autorité a conclu, en date du 26/04/2023, qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'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.68, § 1^{er} 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 pour les motifs suivants : les nuisances environnementales causées par ce projet sont relativement faibles dans la mesure où, d'une part, le projet vise la construction d'habitations en zone villageoise et que, d'autre part, le bien est situé dans un quartier du village de Samrée qui ne recèle pas une flore et une faune nécessitant des mesures de protection spécifiques ;

Consultation des services extérieurs :

Considérant que les services visés ci-après ont été consultés dans le cadre de l'instruction de la demande :

- S.P.W. – Direction des Routes : alignement – implantation : que son avis sollicité en date du 03/05/2023 et daté du 17/05/2023 est favorable ;
- ORES : alimentation du bien en matière d'électricité : que son avis sollicité en date du 03/05/2023 n'est pas encore parvenu à l'Administration communale ;
- SWDE : alimentation du bien en matière de distribution d'eau : que son avis sollicité en date du 03/05/2023 et daté du 04/07/2023 est libellé comme suit :

« ... l'alimentation en eau de ce projet requiert la pose d'une nouvelle conduite sur une distance de +/- 42 mètres. En toute première approche, le coût approximatif de l'équipement peut donc être estimé à 311 €/mètre. Toutefois, si le promoteur désire mettre les tranchées à disposition, sur base de notre cahier des charges qui lui sera remis en son temps, le coût sera alors revu à +/- 200 €/mètre.

Seule une étude particulière permet d'évaluer précisément ce coût ; ces montants vous sont par conséquent transmis pour information et sans aucun engagement de la part de la SWDE.

A titre indicatif, je vous informe que la pression de service est de 5,5 bars. Celle-ci étant supérieure à 5 bars, il convient de conseiller aux propriétaires de protéger leur installation intérieure au moyen d'un réducteur de pression adéquat.

Veuillez noter que d'une part, si le financement de l'équipement en eau du projet est à charge du demandeur, les canalisations deviennent cependant la propriété de la SWDE, qui en assure l'entretien, se réserve le droit d'y brancher d'autres canalisations, de les prolonger et d'y apporter toute modification nécessaire, sans que quiconque soit en droit de réclamer un dédommagement.

D'autre part, la réalisation des raccordements à partir de la nouvelle conduite-mère est à charge des futurs acquéreurs de lots. Elle n'est donc pas reprise dans le relevé précité et devra faire l'objet d'une demande ultérieure.

(...) » ;

- IDELUX Eau : assainissement des eaux usées : que son avis sollicité en date du 03/05/2023 et daté du 01/06/2023 est défavorable ;
- S.P.W. – Cellule GISER : présence d'un axe de ruissellement sur une partie du terrain : que son avis sollicité en date du 03/05/2023 et daté du 25/05/2023 est défavorable :

« Un axe de ruissellement (établi par le modèle topographique LIDAXES – Importance faible : récoltant les eaux d'un bassin versant de 3 à 10 ha), est cartographié sur la parcelle du projet.

L'analyse du dossier transmis met en évidence les éléments suivants :

- *Présence d'un vallon arrivant dans une cuvette (zone d'accumulation des eaux de ruissellement) aisément identifiables sur le plan d'implantation. De plus, en raison de l'absence de cotes altimétriques sur la parcelle voisine ainsi que sur la route nationale (en aval du projet), il n'est pas possible d'identifier aisément le point de sortie des eaux de ruissellement, la route nationale faisant barrage à cet écoulement. A noter qu'au niveau du vallon, l'auteur du projet mentionne « une canalisation en PVC ». Cette dernière n'a rien à voir avec la problématique ici traitée qui est le ruissellement = un écoulement aérien lors d'événements pluvieux intenses (orages de printemps/été et/ou longues pluies d'hiver) ;*
- *Maisons en contre-bas de la voirie avec :*
 - *Les lots 1 et 2 placées de manière perpendiculaire au vallon ;*

- Les lots 3 à 7 en surplomb par rapport au vallon se trouvant à l'arrière (au min 40 cm). A noter que l'absence de cote au niveau des courbes topographiques du plan d'identification n'aide pas ;
- Lots 5, 6 et 7 : impossibilité de connaître la surélévation de ces biens par rapport au point de sortie des eaux de ruissellement.

- Réalisation d'un remblai important à l'arrière de chaque lot.

Dès lors, le projet est soumis à un risque naturel d'inondation par ruissellement. De plus, les travaux sont de nature à augmenter significativement le ruissellement vers l'aval.

Compte tenu des éléments précédents, la cellule GISER émet un **AVIS DEFAVORABLE**. » ;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.16 (avis simple + écarts) du Code en date du 20/07/2023 ; que son avis n'est pas favorable au projet ; qu'il est libellé comme suit :

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

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

Considérant que le Collège communal émet un avis favorable conditionnel dans son rapport du 19/07/2023 ;

Considérant qu'une annonce de projet a été effectuée sur base des dispositions de l'article D.VIII.13 du CoDT et qu'il n'en ressort aucune réclamation ;

Considérant que l'objet de la demande se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur ; en zone de centre villageois au schéma de développement communal (qui préconise une densité de 15 à 20 logements par hectare pour l'entité de Samrée) ; en zone d'épuration collective au PASH ; qu'il est concerné par un axe de ruissellement ;

Considérant que l'objet de la demande consiste à construire 7 unités d'habitation (2x2 habitations mitoyennes et 3 habitations à 4 façades) sur une propriété d'une surface de l'ordre de 43 ares ; que la densité proposée correspond à 16 logements à l'hectare, ce qui rencontre les recommandations du SDC ;

Considérant que le projet respecte la typologie régionale et locale et se présente en un ensemble bâti cohérent tout en évitant le systématisme par certaines particularités, notamment par la variété des modes d'implantations proposés, en rapport avec des cours ouvertes ; que l'ensemble permet de structurer l'espace-rue dans l'esprit des noyaux villageois ardennais traditionnels ;

Considérant dès lors que le projet est susceptible de s'inscrire de manière adéquate dans son cadre bâti et non bâti ;

Considérant cependant que :

- IDELUX-Eau a remis un avis défavorable en date du 01/06/2023 pour non-respect de certaines dispositions du Code de l'Eau ;
- La cellule GISER a remis un avis défavorable en date du 25/05/2023, par manque de prise en compte de l'axe de ruissellement ;

Considérant par ailleurs qu'au vu des documents graphiques, la gestion du relief est imprécise et représentée de manière incomplète ; qu'il y a lieu, au minimum, d'éviter tout remblai dans les espaces de cours et jardins, comme demandé par la Cellule GISER (quitte à créer des terrasses construites franchement délimitées à l'arrière et en retrait du plan des pignons, avec quelques marches qui permettront de rejoindre les jardins maintenus au niveau du terrain naturel) ;

Considérant que cette dernière remarque, ainsi que les avis d'IDELUX-Eau et de la Cellule GISER, nécessitent d'apporter des adaptations/compléments au projet ;

Dès lors, à ce stade, je ne puis me prononcer favorablement sur l'objet de la demande. J'invite l'auteur de projet à se référer aux remarques détaillées des instances mentionnées ci-dessus afin de gérer la problématique de la gestion des eaux de manière adéquate. »

Prorogation :

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

Analyse de la demande :

- Conformité au plan de secteur :

Considérant que le bien est situé en majeure partie en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur ; que la zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ; que le projet vise la construction d'un ensemble de 7 maisons d'habitation unifamiliales ; qu'il est par conséquent compatible avec les dispositions du plan de secteur ;

Considérant cependant qu'il y a lieu d'exclure une affectation touristique (gîte), afin de ne pas compromettre l'affectation résidentielle de la zone d'habitat à caractère rural ;

- Annonce de projet :

Considérant que la demande est soumise conformément à l'article D.VIII.13 à une annonce de projet pour le motif suivant : projet de grande envergure ;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu du 10/05/2023 au 25/05/2023, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ;

Considérant qu'aucune réclamation ou observation n'a été portée à notre connaissance ;

- Contexte urbanistique et paysager :

Considérant que le bien est situé dans un quartier qui s'est développé le long d'une voirie régionale qui constitue un des axes structurants de la commune de La Roche-en-Ardenne ;

Considérant que le quartier concerné est caractérisé par la présence d'un habitat qui présente des architectures variées ; qu'il ne s'agit dès lors pas d'un quartier présentant une cohérence architecturale à préserver ;

Considérant par conséquent qu'une intervention contemporaine peut y être envisagée sans dénaturer l'ensemble ;

- Implantation :

Considérant que les lots 1 et 2 sont implantés perpendiculairement à la voirie régionale et accessibles par le côté Ouest de la parcelle ; qu'une cour ouverte est aménagée devant les bâtiments ;

Considérant que les lots 4, 5 et 6 sont implantés parallèlement à la voirie régionale, avec un net recul ménageant une zone de cour ouverte de profondeur variable ;

Considérant que les lots 3 et 7 referment la séquence bâtie par une implantation perpendiculaire à la voirie régionale, créant un effet de porte ;

Considérant que l'implantation des différents bâtiments est intéressante, que la proposition permet de constituer une structure urbanistique variée qui dégage de larges cours fermées par des bâtiments perpendiculairement à la voirie ; que la composition urbanistique s'inspire de la typologie locale ;

- Volumétrie - Architecture :

Considérant que les bâtiments présentent des volumétries simples à deux pans de toiture et deux niveaux d'ouvertures ; que, pour certains des lots, les garages sont intégrés au volume principal alors que pour d'autres, les garages constituent des annexes d'un seul niveau ; que la hiérarchie des volumes est respectée ;

Considérant que le tout forme un ensemble sobre et contemporain, d'une belle unité architecturale qui n'exclut pas, pour chacun des lots, des particularités qui évitent la monotonie ;

- Matériaux :

Considérant que le matériau de parement est une combinaison de moellons de grès-schisteux et de crépi de ton cendre beige ;

Considérant que le matériau de couverture est l'ardoise de ton gris foncé ; que les planches de rive et de face sont également ardoisées ; que les menuiseries extérieures sont en PVC ou ALU de ton gris foncé ; que la cheminée est ardoisée ;

Considérant que ces matériaux respectent la typologie locale ; qu'il conviendra cependant d'être attentif à la tonalité du crépi ;

- Egouttage - épuration des eaux :

Considérant que le bien est situé en zone d'assainissement collectif, mais que l'égout ne dessert pas la parcelle concernée ; que les solutions suivantes sont envisageables :

- Installation de fosses-septiques toutes-eaux pour chaque bâtiment, à court-circuiter lors du raccordement effectif à l'égout (tel que cela est proposé dans le dossier) ;
- Réalisation des travaux de pose d'une canalisation d'égout afin de se raccorder à l'égout existant situé au Sud-ouest de la parcelle, de l'autre côté de la voirie ;

Considérant que les eaux de pluies devront être récoltées dans des citernes d'une capacité minimale de 10.000 litres par maison, avant d'être évacuées prioritairement vers une tranchée drainante ou en respectant la hiérarchie des modes d'évacuation des eaux pluviales prévue au Code de l'Eau ;

Considérant que IDELUX-Eau a émis un avis défavorable sur la demande ; que cependant à la suite de la réception d'un rapport complémentaire, un avis favorable a été émis par mail le 11/09/2023 :

« Ce rapport confirme qu'un essai de perméabilité a bien été réalisé par parcelle et que, dans l'ensemble, l'infiltration des eaux pluviales peut être qualifiée d'ingrate. Cependant, vous m'avez confirmé que les eaux pluviales des futures habitations transiteront par des caissons de rétention infiltrants dont seul le trop-plein temporisé sera dirigé vers l'égout. La majorité des précipitations annuelles (= petites pluies récurrentes de faible intensité) pourront donc être infiltrées et ainsi respecter le cycle de l'eau.

Concernant la gestion des eaux usées, vous indiquez que :

- le raccordement de cette canalisation à l'égout existant sera détaillé sur un plan d'implantation adapté,
- les eaux de ruissellement des avaloirs seront raccordées au mode d'évacuation des eaux claires du projet,
- de plus, la solution de raccordement des eaux usées à l'égout situé au nord-est du projet a été préférée (alors qu'elle impose une fosse septique pour chaque habitation à la place d'une station de relevage) parce qu'elle est existante.

Notre nouvel avis sur ce projet est donc favorable.

Actuellement, l'exutoire de l'égout au nord-est du projet est un fossé dirigé vers un cours d'eau non-classé à cet endroit. Un projet de nouveau collecteur est à l'étude pour reprendre les eaux usées de cet égout vers la station d'épuration collective de Samrée. Lorsque ce collecteur sera opérationnel, les fosses septiques pourront être by-passées. En attendant, il sera indispensable de procéder à leur vidange régulière afin de minimiser les problèmes sanitaires au niveau du fossé ».

Considérant que l'auteur de projet a transmis des plans modificatifs permettant de répondre aux remarques de la Cellule GISER :

- *Suppression du volume secondaire Lot 1 et remplacement de celui-ci par un carport en réalisant un nivellement de la zone avant pour guider les eaux de ruissellement vers l'amont du carport ;*
- *Suppression du remblai à l'arrière de chaque lot afin de maintenir le vallon ;*
- *Maintien du point de sortie des eaux de ruissellement au point bas du terrain ;*

Considérant les documents et avis complémentaires reçus en cette matière permettent de démontrer que les réserves formulées par M. le Fonctionnaire délégué ont été rencontrées :

- Energie :

Considérant que les demandeurs devront satisfaire à leurs obligations en matière de respect de la législation relative à la performance énergétique des bâtiments ;

- Appréciation générale :

Attendu que, compte-tenu du contexte urbanistique et paysager, ce projet de construction d'un ensemble de 7 maisons d'habitation unifamiliales à Samrée, sur le bien cadastré 6^{ème} division, section A, n° 463 f pourrait être envisagé, pour autant qu'il soit tenu compte des remarques émises ci-avant ;

Par ces motifs,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents,

DÉCIDE :

Article 1 - Le permis d'urbanisme sollicité par la BVBA PIETERS pour la construction d'un ensemble de 7 maisons d'habitation unifamiliales à Samrée, sur le bien cadastré 6^{ème} division, section A, n° 463 f, est octroyé.

Les conditions suivantes devront être respectées :

- La maçonnerie de pierre mise en œuvre devra être constituée de moellons de grès-schisteux similaires à la pierre d'origine locale. La fiche technique du matériau devra être présentée au Collège communal pour approbation préalable.
- Le crépi présentera un ton gris-moyen à gris brun. La tonalité précise du crépi devra être soumise au Collège communal pour approbation préalable.
- En matière de gestion des eaux usées, dans la mesure où l'égout ne dessert pas la parcelle concernée, une des solutions suivantes devra être mise en œuvre :
 - Installation de fosses-septiques toutes-eaux pour chaque bâtiment ; celles-ci devront être court-circuitées lors du raccordement effectif à l'égout (tel que cela est proposé dans le dossier). Une indication relative à cette obligation devra être mentionnée dans les éventuels futurs actes de ventes des lots ;
 - Réalisation des travaux de pose d'une canalisation d'égout afin de se raccorder à l'égout existant situé au Sud-ouest de la parcelle, de l'autre côté de la voirie.
- Les eaux de pluies devront être récoltées dans une citerne d'une capacité minimale de 10.000 litres avant d'être évacuées vers des caissons de rétention infiltrants dont seul le trop-plein temporisé sera dirigé vers la canalisation d'évacuation, tel que cela est prévu dans le dossier de demande de permis.
- En matière d'équipement :
 - Les travaux d'extension du réseau de distribution d'eau devront être réalisés aux frais des demandeurs et ce, conformément aux indications de la SWDE (pose d'une nouvelle conduite sur +/- 42 mct) ;
 - Les travaux d'adaptation du réseau électrique seront, le cas échéant, réalisés suivant les indications d'ORES.
- En matière de ruissellement :
 - Les axes de ruissellement ne seront pas interrompus ;
 - Les modifications de relief du sol à l'arrière des bâtiments ne sont pas autorisées ;
 - Les haies représentées aux plans d'implantation devront impérativement être plantées dès la première saison idoine qui suit la fin des travaux de construction du gros œuvre.
- Les demandeurs devront s'assurer de respecter la législation applicable en matière de performance énergétique des bâtiments.

- L'affectation du bien est strictement réservée au logement : résidence principale ou secondaire. L'affectation touristique (gîte) est exclue.
- Les terres excédentaires issues des terrassements devront être évacuées vers un dépôt dûment autorisé.

Article 2 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours (cfr dispositions légales ci-dessous).

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 (art. D.IV.71).

Article 4 - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

La Roche-en-Ardenne, date que dessus.

PAR LE COLLEGE,

Le Secrétaire,

(s) C. DEVUYST.



POUR EXTRAIT CONFORME,

Le Président,
(s) D. GILLARD.

Le Bourgmestre,
G. GILLOTEAUX.

Le Directeur général,

C. DEVUYST.

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.

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

Art. D.IV.74

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

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

Art. D.IV.75

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

PEREMPTION DU PERMIS

Art. D.IV.81

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

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

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

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

Art. D.IV.82

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

Art. D.IV.83

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

Art. D.IV.84

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

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

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

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

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

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

Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

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

Art. D.IV.86

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

Art. D.IV.87

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

SUSPENSION DU PERMIS

Art. D.IV.88

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

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

Art. D.IV.89

Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

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

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

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

Art. D.IV.90

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

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

RETRAIT DE PERMIS

Art. D.IV.91

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

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

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

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

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

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

CESSION DU PERMIS

Art. D.IV.92

§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.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 décembre 2016 formant la partie réglementaire du Code du développement territorial.

Namur, le 22 décembre 2016.

Le Ministre-Président,
P. MAGNETTE

Le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire, de la Mobilité, des Aéroports et du Bien-être animal,
C. DI ANTONIO