

Jambes, le

30 -07- 2024

DEPARTEMENT AMENAGEMENT DU  
TERRITOIRE ET DE L'URBANISME  
Direction Juridique, des Recours et du  
Contentieux  
Service recours  
Rue des Brigades d'Irlande, 1  
5100 - Jambes

Tél : 081/33.21.11  
Fax : 081/33.23.60

Vos réf.:  
Nos réf. : RECO63/52012/2024/4/2353373  
Annexe(s) : 1 copie de l'arrêté  
Votre contact : CLAJOT Marc | 081/332517 | marc.clajot@spw.wallonie.be

**PAR RECOMMANDE**  
**AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION**

VEGA - Cabinet d'avocat  
Maître GRUBER Sacha  
Avenue Louise, 140/4  
1050 Ixelles

**OBJET : Recours auprès du Gouvernement wallon – Notification de l'arrêté ministériel**  
Construction de cinq habitations groupées.  
**Commune : CHATELET**  
**Demandeur : Monsieur Pierre GOYENS**

Maître,

La Direction Juridique, des Recours et du Contentieux a l'honneur de vous faire parvenir, en annexe, une copie certifiée conforme de l'arrêté du **12.07.2024**

Monsieur Pierre GOYENS dispose d'un recours en annulation devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État lorsqu'il respecte les conditions suivantes :

- demander l'annulation d'un acte administratif, en l'espèce : le refus de permis ;
- justifier d'un intérêt à agir ;
- respecter le délai de 60 jours à dater de la prise de connaissance de l'acte attaqué.

La requête doit, à peine d'irrecevabilité, être envoyée au Conseil d'État, par lettre recommandée à la Poste.

La requête doit être signée par le requérant ou par un avocat inscrit au tableau de l'Ordre ou sur la liste des stagiaires ainsi que, selon les dispositions du Code judiciaire, par un ressortissant d'un Etat membre de l'Union européenne qui est habilité à exercer la profession d'avocat.

En application de l'article 1<sup>er</sup> du règlement de procédure, la requête doit être datée et contenir :

- 1° les nom, qualité et demeure ou siège de la partie requérante ;
- 2° l'objet de la demande ou du recours et un exposé des faits et des moyens ;
- 3° les nom, demeure ou siège de la partie adverse.

Par ailleurs, aux termes de l'article 85 du règlement de procédure, trois copies certifiées conformes par le signataire doivent être jointes à la requête, outre autant d'exemplaires qu'il y a de parties adverses en cause.

Une copie de la décision incriminée doit, en application de l'article 3 du règlement, être jointe à la requête.

La Direction Juridique, des Recours et du Contentieux reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous souhaite bonne réception de la présente et vous prie d'agréer, Maître, l'assurance de ma considération distinguée.

Luc L'HOIR, Directeur  
Par déléation,  
  
Pour l'Inspecteur Général  
L'assistante,  
MALHERBE Marie

Agent traitant : Marc Clajot, Attaché.  
Chef de service : Luc L'Hoir, Directeur.



Wallonie

**RECOURS AU GOUVERNEMENT WALLON  
DECISION DE REFUS DU PERMIS D'URBANISME DE CONSTRUCTIONS  
GROUPEES**

Le Ministre de l'Economie, du Commerce extérieur, de la Recherche et de l'Innovation, du Numérique, de l'Aménagement du Territoire, de l'Agriculture, de l'IFAPME et des Centres de compétence ;

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

Vu le Livre I<sup>er</sup> du Code de l'environnement ;

Vu le Livre II du Code de l'environnement constituant le Code de l'Eau ;

Vu le décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale ;

Considérant que Monsieur Pierre GOYENS a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue de Loverval à 6200 CHATELET, cadastré CHATELET 1 DIV Section A N° 1171 N 4 pie, et ayant pour objet la construction de cinq habitations groupées ;

Considérant que le Collège communal a décidé de refuser la demande ; que cette décision a été notifiée en date du 21/03/2024 et réceptionnée par la partie demanderesse en date du 22/03/2024 ;

Considérant que Monsieur Pierre GOYENS, représenté par Maître Sacha GRUBER, a introduit un recours auprès du Gouvernement wallon en date du 22/04/2024 ; qu'il a été réceptionné au sein du Service Public de Wallonie - Territoire, Logement, Patrimoine et Energie le 26/04/2024 ;

Considérant qu'il a été envoyé dans les formes et les délais légaux ; qu'il est dès lors recevable ;

Considérant que l'article D.I.6 du Code institue une commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours conformément à l'article D.IV.66 dudit Code ;

Considérant que les parties et la commission d'avis ont été invitées à comparaître à une audition qui a eu lieu le 03/06/2024 ;

Considérant que conformément à l'article D.IV.66, alinéa 3 du Code, l'administration régionale a envoyé, en date du 23/05/2024, une première analyse du dossier aux différentes parties invitées ;

Considérant que la présente instruction est fondée sur le plan indicé 18-289A, intitulé « Construction d'un ensemble de cinq habitations unifamiliales », daté de novembre 2023, dressé par Monsieur François GOYENS, architecte ;

Considérant qu'antérieurement à la présente demande, le bien concerné a fait l'objet d'une demande de permis pour la création de 11 lots destinés à la construction d'habitations unifamiliales et d'immeubles multi-résidentiels sur les biens cadastrés CHATELET 1 DIV Section A N° 1171 N 4, 1171 G 4 ; refusée par le Collège communal en date du 27/11/2015 ;

Considérant que selon les informations en notre possession, aucune procédure infractionnelle clôturée et/ou en cours n'existe concernant le bien objet de la demande ;

Considérant qu'à la suite de l'analyse du dossier, il apparaît que la demande porte plus exactement sur la construction d'un ensemble de 5 maisons mitoyennes et d'un ensemble de 5 abris en fond de parcelle, ainsi que l'aménagement d'un parking à front de voirie ;

Considérant que les actes et travaux sollicités sont soumis à permis en vertu de :  
- de l'article D.IV.1, §1<sup>er</sup>, alinéa 2 du Code : « *permis de constructions groupées* » ;  
- de l'article D.IV.4, 1<sup>o</sup> du Code : « *construire, ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou de plusieurs installations fixes* » ;

Considérant que la demande n'a pas fait l'objet de réunion préalable ;

Considérant que la demande n'implique pas de procédure voirie au sens du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale ;

Considérant que sur le plan environnemental, la demande comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant qu'eu égard à son contenu, aux plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.65, § 1<sup>er</sup> du Livre 1<sup>er</sup> du Code wallon de l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet, au vu de ses caractéristiques (construction d'habitations groupées), de sa localisation (zone d'habitat), et de son impact potentiel (pas d'incidence réelle identifiée), ne requiert pas la réalisation d'une étude d'incidences ;

Considérant que la demande ne relève d'aucune des hypothèses envisagées dans la liste des projets soumis à étude d'incidences et dans la liste des installations et activités classées, établies par l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 (M.B. 21 septembre 2002) ;

Considérant que la demande est accompagnée de l'annexe 8 : formulaire associé au cadre « décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols » mentionné aux annexes 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 15 de la partie réglementaire du Code ;

Considérant que la demande est accompagnée du formulaire de déclaration PEB initiale ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du PASH de la Sambre qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur de CHARLEROI adopté par arrêté royal du 10/09/1979 entré en vigueur le 06/03/1980 ; que la demande est conforme à la destination résidentielle de cette zone telle que définie par l'article D.II.24 du Code, qui dispose que :

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

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

*Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics » ;*

Considérant que le bien se situe en zone d'habitat de densité moyenne à faible au schéma de développement communal (SDC), approuvé par le Conseil communal le 24/06/1996 ; que le schéma prescrit pour cette zone une densité inférieure ou égale à 25 habitations/hectare ; que le projet induit une densité de +/- 35 hab./ha (sur base d'une profondeur de terrain de 50m) ; que la demande s'écarte dès lors du SDC en ce qui concerne la densité ;

Considérant que le bien se situe en aire de bâtisses semi-agglomérées (aire n° 4) au guide communal d'urbanisme (GCU), approuvé par le Conseil communal le 17/03/2003 ; que la demande du contenu à valeur indicative du guide en ce qui concerne les points suivants :

- Lors de la division d'un bien destiné à l'implantation de maisons unifamiliales, la largeur des lots sera comprise entre 8 et 15m ; en ce que le projet prévoit des lots variant de 6 à 7 m de largeur ;
- Point 1.3.1 : volumes principaux, accompagnés éventuellement de volume(s) secondaire(s) contigu(s) adossé(s) latéralement, doivent être implantés sur l'alignement et en ordre continu ; en ce que le projet est implanté avec un recul de 5,5 m par rapport à l'alignement ;
- Point 1.3.2 : recul latéral de 6 m pour les volumes principaux et de 2 m pour les volumes secondaires contigus alors que par rapport à la limite latérale gauche de propriété ; en ce que le volume principal est caractérisé par un écart variant de 1 à 1,7 m tandis que le volume secondaire contigu est caractérisé par un écart variant de 1,5 à 2,2 m ;
- Point 1.3.2 : la profondeur de construction du volume principal est de 12 m ; en ce que les volumes principaux projetés ne présentent qu'une profondeur de 9 m ;
- Point 3.2.3.1 : les volumes secondaires isolés ne sont pas couverts par une toiture à deux versants ;



- Point 4.1.3.1.6 : l'élévation avant des habitations 1, 4 et 5 présentent un bardage bois dont la superficie excède 20% de la surface totale de l'élévation ;
- Point 4.1.3.1.8 : les volumes secondaires isolés (enduit de ton blanc cassé/gris) ne comportent pas les mêmes matériaux que les autres volumes (brique T.C. (ton gris clair), bardage bois (ton naturel) et bardage ardoise (ton foncé)) ;
- Point 4.1.3.2 : le matériau de toiture (tôles nervurées de ton gris) n'est pas prévu au GCU ;
- Point 6.2 : l'ensemble des baies des élévations arrière n'est pas caractérisé par un rythme dominant vertical ;

Considérant que conformément à l'article D.IV.5 du Code, un permis ou un certificat d'urbanisme n°2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

- ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;
- contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

Considérant que la demande est soumise à une annonce de projet, en application de l'article D.IV.40, alinéa 3 du Code, aux motifs suivants : la demande implique un ou plusieurs écart(s) au guide communal d'urbanisme ;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu du 13/12/2023 au 05/01/2024, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ; qu'elle n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Considérant que l'avis obligatoire du Fonctionnaire délégué est requis en vertu de l'article D.IV.16 du Code ; qu'en vertu de l'article D.IV.16, dernier alinéa, le Collège communal a refusé le permis d'urbanisme sans solliciter l'avis du Fonctionnaire délégué ;

Considérant que les instances visées ci-après ont été consultées :

- SWDE : son avis émis le 08/01/2024 est favorable conditionnel ;
- Zone de Police de Châtelet : son avis émis le 08/02/2024 est favorable ;
- Service Travaux de la Ville de Châtelet : son avis réputé favorable par défaut ;
- TEC Charleroi : son avis est réputé favorable par défaut ;
- Gestionnaire du réseau Gaz/Électricité : son avis est réputé favorable par défaut ;
- CCATM : son avis est réputé favorable par défaut ;

Considérant que la décision dont recours est notamment motivée comme suit :

*« (...) Considérant que le Service de l'urbanisme estime la justification de l'auteur de projet discutable ; le projet ne s'inscrit pas au sein d'une centralité urbaine qui mérite d'être densifiée si l'on veut freiner l'étalement urbain et réduire la consommation des terres non artificialisées ; la construction d'un ensemble de 5 habitations à cet endroit n'est dès lors pas justifiée ; le projet prévoit une densité de 42 log/ha, alors que le SDC, prévoit une densité égale ou inférieure à 25 log/ha ; face à ce projet, a été autorisé un projet de 4 logements pour une densité à la parcelle de 34 log/ha, au-delà des densités, le projet se rapproche davantage d'une configuration du bâti en ordre mitoyen ; de plus, le projet vise uniquement une urbanisation à front de la rue de Loverval et n'apporte aucune autre information concernant la rue Gissière ;*

*Considérant qu'en matière de localisation, seule une ligne de bus passe dans la rue de Loverval, à la fréquence d'un bus par heure ; on ne peut donc pas parler d'une forte desserte ou même d'une moyenne desserte en transport en commun ; dans un rayon de 700 m, il n'existe que l'EPSCF comme école et aucun commerce de proximité ou autre service à la personne ; ce qui forcément exclut cette partie du territoire ou ce quartier du périmètre de la centralité de Châtelet ;*

*Considérant que le futur SDT indique qu'en centralité urbaine de pôle, on applique une densité minimum de 40 logements à l'hectare ; le projet s'inscrit donc davantage dans une densification de la parcelle semblable à celle d'une centralité de pôle à laquelle il ne se rapporte pas ;*

*Considérant que le SDC actuel exclut cette zone également de la zone de forte densité ( $>$  ou  $=$  à 25 log/ha) ; il est donc évident que le projet contrevient aux objectifs du SDC et au regard même du SDT en termes de localisation ; que l'élaboration du nouveau SDC pour cette zone, placerait la parcelle en densification de moins de 20 log/ha ;*

*Considérant que, par l'association des schémas, il peut être estimé que la densification de 5 habitations sur la parcelle serait excessive ;*

*Considérant qu'au regard du bâti alentour et composé d'habitations par blocs de 5 habitations, voire plus, il est tentant de reproduire ce schéma ; toutefois, au vu du SDC actuel et des constructions les plus récentes de la rue de Loverval et de la rue Gissière, il y a lieu de favoriser des projets par lots de 2 habitations et limiter la densité entre 25 et 30 vu qu'on se situe quand même à proximité de la centralité de Châtelet ;*

*Considérant que le service Urbanisme estime que pour cette partie du projet côté rue de Loverval, il y a lieu de limiter le projet à 4 habitations maximum ; elles pourront s'implanter sur le modèle d'implantation d'en face, soit par blocs de 2 avec une variation au niveau du retrait ; il serait également opportun de prévoir la même densification et la même implantation pour l'urbanisation de la parcelle à front de la rue de la Gissière ;*



*Considérant qu'il y aurait également lieu de créer un garage intégré à chaque logement ; la zone de recul pour implanter le bâti devra permettre le stationnement de véhicules et ce compte tenu des caractéristiques de la voirie ;*

*Considérant qu'au-delà de cette trop forte densité, la construction de cette batterie d'abris de jardin en fond de parcelle est excessive ; que le SDT et les objectifs en matière d'urbanisme tendent à non seulement limiter l'artificialisation des sols, mais également la minéralisation excessives du territoire ; ainsi, si ces abris de jardin doivent être construits et prévus au projet, il y a lieu de les limiter à 20 m<sup>2</sup> maximum et les construire en mitoyenneté par groupe de 2, laissant ainsi des ouvertures végétales » ;*

Considérant que la Commission d'avis a émis, en date du 3 juin 2024, un avis défavorable ; qu'il est notamment motivé comme suit (voir annexe 1) :

*« (...) La Commission considère, au regard des documents contenus dans le dossier et des éléments mis en exergue lors de l'audition, qu'il lui est difficile de se prononcer sur la pertinence et l'adéquation du projet au site sans disposer d'une vision globale de l'urbanisation sur l'entièreté de la parcelle du demandeur d'autant plus que celle-ci est longée par deux voiries distinctes.*

*Par ailleurs, la Commission regrette le systématisme des façades qui n'est pas caractéristique du lieu ainsi que l'absence de raccord cohérent avec le pignon aveugle du bâti existant.*

*En l'état, la Commission estime que le projet est susceptible de compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales et ne contribue pas à la gestion et l'aménagement du paysage bâti et non bâti » ;*

Considérant que dans son recours, la partie demanderesse développe pleinement ses arguments au cadre 3 de l'annexe 20 ; qu'elle fait valoir, notamment, les arguments suivants :

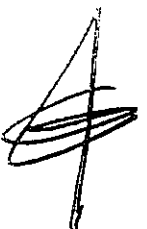
*« En ce qui concerne le premier écart*

*Le GCU prévoit que « lors de la création d'un lotissement ou de la division d'un bien destiné à l'implantation de maisons unifamiliales, la largeur des lots sera comprise entre 8 et 15 m ».*

*En l'espèce, bien que le projet ne vise pas à diviser urbanistiquement le site (pas de permis d'urbanisation), la mise en œuvre du projet aboutira, de facto, à la création de 5 lots qui présentent des largeurs de 6 à 7 mètres.*

*Comme exposé dans la note de justification du projet, ces largeurs ont été déterminées en regard du contexte immédiat.*

*Les mesures effectuées sur le site CadGis permettent de démontrer que la largeur des parcelles voisines est, très souvent d'environ 5 mètres, ce que reconnaît d'ailleurs le Collège communal.*





*L'implantation projetée est donc en parfaite relation avec le contexte, ce qui rencontre l'objectif du GCU visant à ce que « toute construction (...) s'intègre au tissu existant et en respecte les règles dominantes ».*

*La position du Collège communal, qui soutient qu'en proposant une largeur de lot inférieure à 8m minimum, le projet nie clairement l'objectif d'urbanisme qui est d'avoir une largeur de 8 à 15 m, est manifestement inadéquate.*

*Elle revient à faire d'une prescription un objectif de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme Or, comme rappelé par le Conseil d'Etat « considérer que toute prescription définit un objectif revient à rendre impossible tout écart ».*

*L'écart paraît admissible au regard de la première condition légale mise à son octroi.*

*En ce qui concerne la seconde condition, dans la mesure où l'urbanisation proposée se calque sur l'aménagement actuel du quartier, elle ne paraît pas de nature à impacter négativement le paysage.*

*L'écart est donc justifié.  
(...)*

*Ecart au SDC*

*La parcelle est située en zone d'habitat de densité moyenne à faible, soit une densité égale ou inférieure à 25 habitations/ha.*

*Il y a donc formellement un écart à obtenir.*

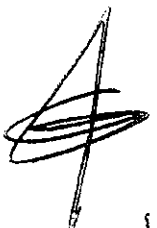
*L'examen de la première condition autorisant l'écart suppose d'avoir égard aux objectifs du SDC, lesquels sont en substance les suivants :*

- 1° Structuration de la zone urbaine centrale associée à l'objectif économique de tertiarisation (concerne les noyaux agglomérés de Châtelet et de Chatelineau);*
- 2° Augmentation de l'attractivité de la fonction résidentielle (développement de l'habitat et la rénovation du bâti urbain en général, ainsi que développement commercial);*
- 3° Préservation d'une mixité du tissu local d'activités économiques;*
- 4° Amélioration du système de communications internes et externes de l'entité;*
- 5° Diversification en décentralisation de zones affectées à des activités de convivialité.*

*Deux impératifs sont également mis en avant comme sous-tendant les différentes mesures d'aménagement :*

- l'assainissement et la réintégration urbanistique des sites existant à l'état de friches*
- la valorisation des patrimoines naturel et paysager.*

*D'emblée, il n'apparaît pas que les objectifs de l'instrument duquel le projet s'écarte seraient mis en péril par le projet proposé et l'écart qu'il implique.*



*L'on soulignera d'ailleurs que le Collège communal indique avoir déjà autorisé une densité de 34 logements/ha, à l'échelle de la parcelle, juste en face.*

*Ceci précisé, le critère de la densité par parcelle n'est pas forcément le meilleur indicateur.*

*L'échelle de l'îlot paraît plus pertinente.*

*L'on rappelle qu'un îlot est une « unité topographique minimale, délimitée par des rues et composée de parcelles construites mitoyennes » et le pourtour est la ligne qui forme la limite d'une surface la « partie qui fait le tour d'un lieu ».*

*Sous l'angle urbanistique l'îlot s'appréhende au travers de deux caractéristiques principales, il est en effet « dessiné sur son pourtour par un ensemble de constructions continues ou principalement continues lui donnant un intérieur ».*

*En l'espèce, on pourrait dessiner l'îlot suivant : (...)*

*Cet îlot, délimité par la rue de Loverval et la rue de la Glissière, totalise 2ha.*

*Il accueille actuellement 16 habitations, soit une densité de 8 logements/ha, que le projet ferait passer à 11,5 logements/ha.*

*Si l'on englobe la zone urbanisée située en face, l'on obtient une surface totale de 2,6 ha.*

*Tenant compte de la présence de totale de 46 habitations, l'on aurait une densité de 17,69 logements/ha, que le projet ferait passer à 19,61 logements/ha.*

*Soit une densité tout à fait raisonnable.*

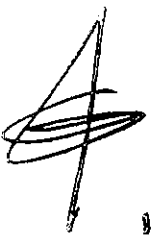
*Dans une approche prospective, si l'on reprend la carte du SDT en projet, comme le fait le Collège communal, l'on constate que la partie de la rue de Loverval concernée par le projet semble faire partie, in extremis, de la centralité urbaine de pôle, qui autorise une densité de 40 logements/ha.*

*Au total, si, formellement, la densité préconisée par le SDC est dépassée à l'échelle de la parcelle d'implantation du projet, il résulte de ce qui précède que les objectifs de cet instrument ne pourraient être mis en péril par le projet.*

*Pas plus que cet écart ne pourrait impacter négativement le paysage.*

*Surabondamment, le Collège adopte en outre une position à certains égards assez contradictoire.*

*Ainsi, tout d'abord, en soulignant sa préférence pour un projet de 4 logements, plutôt que 5, le Collège semble avoir omis qu'un écart serait également nécessaire, en pareille hypothèse, puisque la densité de 25 logements/ha serait également dépassée, à l'échelle de la parcelle, en ce cas.*



*Ce qui démontre bien que la densité maximale préconisée par le SDC n'est pas un critère absolu.*

*Par ailleurs, le Collège critique la construction de la batterie d'abris de jardin en fond de parcelle, qu'il juge excessive, estimant que le SDT et les objectifs en matière d'urbanisme tendent à non seulement limiter l'artificialisation des sols, mais également la minéralisation excessives du territoire et préconisant que « si des abris de jardin doivent être construits et prévus au projet, il y a lieu de les limiter à 20 m<sup>2</sup> maximum et les construire en mitoyenneté par groupe de 2 - laissant ainsi des ouvertures végétales ».*

*Ceci alors que le même Collège valide la construction de cette batterie d'abris de jardin, et justifie d'un écart au GCU au motif que « le projet a l'avantage de prévoir un volume pour chaque habitation destiné au rangement des éléments nécessaires à la zone de jardin. Implanté sur la limite arrière de la parcelle et présentant gabarit simple et une finition en harmonie avec le cadre des lieux, le volume secondaire isolé ne serait pas de nature à nuire au bon aménagement de lieux ».*

*L'on constate que, sous couvert d'une volonté de respecter un critère objectif de densité, le Collège communal veut en réalité faire prévaloir son appréciation subjective de la manière d'urbaniser la parcelle. » ;*

Considérant que le bien se situe dans un quartier résidentiel enfermé entre le grand ring de Charleroi (R3) et de la nationale N576, dont il est séparé par des zones tampons arborées ; que le contexte bâti est essentiellement organisé en ordre fermé et implanté sur l'alignement ; que les habitations voisines présentant majoritairement un gabarit R+1+T ; que le contexte est relativement hétérogène en termes de matériaux et de tonalités, hormis les toitures caractérisées par une dominante gris foncé à noir ; que l'on relève ainsi aux alentours des façades en briques, des enduits et des cimentages, et des teintes, rouges, oranges, blanches, grises ;

Considérant que le projet porte sur la construction groupée de 5 habitations, en retrait de l'alignement, se composant, chacune, d'un volume principal, d'un volume secondaire arrière et d'un volume annexe en fond de propriété ; plus précisément, les volumes principaux et secondaires, seront divisés en 5 lots destinés chacun à de l'habitat unifamilial ; que le projet prévoit également la construction d'un volume isolé en limite arrière de propriété, divisé en 5 parties formant un volume de rangement (abri de jardin) pour chaque habitation ;

Considérant que le projet s'implante dans le prolongement d'un ensemble de maisons en rangée de gabarit R+1+T sis à l'alignement ; que le projet, par son mode d'implantation s'inscrit en rupture avec les habitations proches sises à l'alignement ;

Considérant que le recul à l'avant s'il permet le stationnement ne respecte pas le contexte bâti et offre une urbanisation peu intéressante depuis la voirie composée essentiellement de zone de parking ;

Considérant que les pignons aveugles témoignent également d'un manque de sensibilité et d'urbanité ;



Considérant que la demande s'écarte du SDC en ce qu'elle prévoit une densité de 35 logements/ha dans une zone où le schéma préconise une densité inférieure ou égale à 25 habitations/ha ;

Considérant que la demande s'écarte du GCU en ce qu'elle prévoit des lots dont la largeur varie entre 6 et 7m tandis que le guide préconise une largeur de lots comprise entre 8 et 15m lors de la division d'un bien destiné à l'implantation de maisons unifamiliales ;

Considérant que le SDC a pour objectifs : 1° Structuration de la zone urbaine centrale associée à l'objectif économique de tertiarisation (concerne les noyaux agglomérés de Châtelet et de Chatelineau) ; 2° Augmentation de l'attractivité de la fonction résidentielle (développement de l'habitat et la rénovation du bâti urbain en général, ainsi que développement commercial) ; 3° Préservation d'une mixité du tissu local d'activités économiques ; 4° Amélioration du système de communications internes et externes de l'entité ; 5° Diversification en décentralisation de zones affectées à des activités de convivialité ; que ces objectifs ne sont pas respectés ; que le projet ne participe pas à une augmentation de l'attractivité de la fonction résidentielle et la convivialité ;

Considérant que le Collège communal estime que la densité du projet est excessive au regard de la localisation du projet en dehors de la centralité de Châtelet de l'offre peu importante en services de base et en transports en commun dans cette partie du territoire ; que 4 logements pourraient néanmoins être autorisés sur la portion de terrain considérée ;

Considérant que l'autorité de recours se rallie à la position de la Commission d'avis et estime qu'il serait opportun de disposer d'une vision globale de l'urbanisation sur l'entièreté de la parcelle du demandeur d'autant plus que celle-ci est longée par deux voiries distinctes.

Considérant qu'il y a lieu de regretter le systématisme des façades qui n'est pas caractéristique du lieu ainsi que l'absence de raccord cohérent avec le pignon aveugle du bâti existant.

Pour les motifs précités ;

**DECIDE :**

Article 1<sup>er</sup>. Le recours introduit par Monsieur Pierre GOYENS, contre la décision du Collège communal, est recevable.

Article 2. : Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Pierre GOYENS relatif à un bien sis Rue de Loverval à 6200 CHATELET, cadastré CHATELET 1 DIV Section A N° 1171 N 4 pie, et ayant pour objet la construction de cinq habitations groupées est **refusé**.

Article 3. : Expédition de la présente décision est transmise à la partie demanderesse, au fonctionnaire délégué et au collège communal.

Article 4. : Un recours au Conseil d'Etat est ouvert au destinataire de l'acte dans les formes et délais précisés dans l'Arrêté du régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du conseil d'état repris ci-après.

Ce recours au Conseil d'État est également ouvert par l'usage de la procédure électronique prévue à l'article 85bis du règlement de procédure.

Le manuel de procédure est accessible sur le site internet du Conseil d'État à l'adresse suivante : <http://www.raadvst-consetat.be/?page=e-procedure&lang=fr>

Namur, le 12 JUL. 2024

Willy BORSUS

Pour copie conforme

Estelle ZNUSET

Assistante



**EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL****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'EXECUTION DES CONDITIONS OU DES CHARGES D'URBANISME ET RESPONSABILITÉ DÉCENNALE**

Art. D.IV.74

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

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

Art. D.IV.75

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

**PEREMPTION DU PERMIS**

Art. D.IV.81

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

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

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

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

Art. D.IV.82

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

Art. D.IV.83

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

Art. D.IV.84

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

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

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

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

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

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

Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

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

Art. D.IV.86

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

Art. D.IV.87

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

**SUSPENSION DU PERMIS**

Art. D.IV.88

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

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

Art. D.IV.89

Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

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

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

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

Art. D.IV.90

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

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

**RETRAIT DE PERMIS**

Art. D.IV.91

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

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

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

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

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

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

**CESSION DU PERMIS**

Art. D.IV.92

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

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

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

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

**RENONCIATION AU PERMIS**

Art. D.IV.93

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

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

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

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

**ARRÊTÉ DU RÉGENT DU 23 AOÛT 1948 DÉTERMINANT LA PROCÉDURE DEVANT LA SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF DU CONSEIL D'ÉTAT****SECTION Ire. De la présentation de la requête**

**[Article 1er.** La section du contentieux administratif du Conseil d'État est saisie par une requête signée par la partie ou par un avocat satisfaisant aux conditions que fixe l'article 19, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, ci-après dénommées « lois coordonnées ».]

**[Art. 2. § 1er.** La requête est datée et contient :

1° l'intitulé « requête en annulation » dans les cas prévus à l'article 14, §§ 1er et 3, des lois coordonnées, si celle-ci ne contient pas en outre une demande de suspension;

2° les nom, qualité et domicile ou siège de la partie requérante ainsi que le domicile élu visé à l'article 84, § 2, alinéa 1er;

3° l'objet de la demande ou du recours et un exposé des faits et des moyens;

4° les nom et adresse de la partie adverse.

§ 2. La requête contient en plus :

A. Dans le cas prévu à l'article 54 des lois coordonnées, une des indications ci-après, par ordre de priorité :

1° la région unilingue dans laquelle le fonctionnaire exerce ses fonctions;

2° le rôle linguistique auquel il appartient;

3° la langue dans laquelle il a présenté son épreuve d'admission;

4° la langue du diplôme ou du certificat qu'il a dû produire en vue de sa nomination.

B. Dans le cas prévu à l'article 55 des lois coordonnées, l'indication du statut linguistique du magistrat requérant.

C. Dans le cas prévu à l'article 56 des lois coordonnées, l'indication de la langue dont l'officier requérant possède la connaissance approfondie.

D. Dans le cas prévu à l'article 57 des lois coordonnées, la langue du diplôme ou du certificat que le requérant a produit en vue de son admission en qualité de candidat officier auxiliaire ou de candidat sous officier auxiliaire de la force aérienne.

E. Dans le cas prévu à l'article 58 des lois coordonnées, la langue dans laquelle le requérant a suivi le cycle de formation préalable à sa nomination au grade de sous-lieutenant de réserve dans les forces armées.

F. Dans le cas prévu à l'article 59 des lois coordonnées, la langue dont le sous-officier requérant possède la connaissance effective.]

**[Art. 3.** La partie requérante joint à sa requête :

1° dans le cas prévu à l'article 11 des lois coordonnées, la décision éventuelle de rejet de l'autorité compétente;

2° dans le cas visé à l'article 14, § 3, des lois coordonnées, une copie de la mise en demeure;

3° dans les autres cas, une copie des actes, dispositions réglementaires ou décisions critiquées;

[4° dans les cas où la partie requérante est une personne morale, une copie de ses statuts publiés et de ses statuts coordonnés en vigueur et, si cette personne morale n'est pas représentée par un avocat, de l'acte de désignation de ses organes ainsi que la preuve que l'organe habilité a décidé d'agir en justice.]

**[Art. 3bis.** La requête n'est pas enrôlée lorsque :

1° émanant d'une personne morale, elle n'est pas accompagnée des documents énumérés à l'article 3,

4°;

2° elle n'est pas signée ou n'est pas accompagnée du nombre requis de copies certifiées conformes;

3° elle ne comporte pas d'élection de domicile lorsque celle-ci est requise;

[4° ...]

5° elle n'est pas accompagnée d'une copie des actes, dispositions réglementaires ou décisions critiquées, sauf si la partie requérante déclare ne pas être en possession d'une telle copie;

6° à la requête, n'est pas joint un inventaire des pièces, lesquelles doivent toutes être numérotées conformément à cet inventaire.

En cas d'application de l'alinéa 1er, le greffier en chef adresse un courrier à la partie requérante précisant la cause du non-enrôlement et l'invitant à régulariser sa requête dans les quinze jours.

La partie requérante qui régularise sa requête dans les quinze jours de la réception de l'invitation

visée à l'alinéa 2 est censée l'avoir introduite à la date de son premier envoi.

Une requête non régularisée ou régularisée de manière incomplète ou tardive est réputée non introduite.]

**[Art. 3ter.** En même temps qu'elle introduit sa requête, la partie requérante envoie une copie de celle-ci à la partie adverse pour son information. L'autorité qui la reçoit la transmet, le cas échéant, à l'autorité compétente.

L'envoi d'une copie de la requête visée à l'alinéa 1er n'implique pas la désignation définitive de la partie adverse. Il ne fait pas courir les délais que la partie adverse doit prendre en considération.]

**[Art. 3quater.** Lorsque le Conseil d'État est saisi d'un recours en annulation d'un règlement, le greffier en chef fait publier au Moniteur belge en français, néerlandais, et allemand, un avis indiquant l'identité de la partie requérante ainsi que le règlement dont l'annulation est demandée.]

## SECTION II. Des délais pour l'introduction de la requête

**Art. 4.** [§ 1er.] [Les demandes visées à l'article 11 des lois coordonnées sont prescrites soixante jours après la notification du rejet de la requête en indemnité. Si l'autorité administrative néglige de statuer, le délai de prescription est de trois ans à dater de cette requête.]

En cas d'action judiciaire portant sur le même objet et intentée dans les délais prévus à l'alinéa premier, les délais de soixante jours et de trois ans ne commencent à courir qu'à la fin des instances judiciaires.

Les recours visés [à l'article 14, §§ 1er et 3 des lois coordonnées] sont prescrits soixante jours après que les actes, règlements ou décisions incriminés ont été publiés ou notifiés. S'ils ne doivent être ni publiés ni notifiés, le délai court à dater du jour où le requérant en aura eu connaissance.

Les autres demandes et recours doivent, à peine de nullité, être introduits dans les délais déterminés par les dispositions légales et réglementaires qui les concernent.

[§ 2. Lorsque la notification visée au paragraphe 1er est faite par recommandé avec accusé de réception, le premier jour du délai pour l'introduction de la requête est celui qui suit le jour de la réception du pli et il est compris dans le délai.

Si le destinataire refuse le pli, le premier jour du délai pour l'introduction de la requête est celui qui suit le jour du refus du pli et il est compris dans le délai.

Lorsque la notification visée au paragraphe 1er est faite par recommandé simple, le premier jour du délai pour l'introduction de la requête est le troisième jour ouvrable qui suit l'envoi du pli, sauf preuve contraire du destinataire, et ce jour est compris dans le délai.

La date de la poste fait foi tant pour l'envoi que pour la réception ou pour le refus.]

**Art. 84.** [§ 1er.] [L'envoi au Conseil d'État de toutes pièces de procédure se fait sous pli recommandé à la poste.] [L'envoi des pièces de procédure par le Conseil d'État ainsi que les notifications, avis et convocations se font sous pli recommandé à la poste avec accusé de réception; toutefois, sauf disposition contraire de la loi, ces envois peuvent se faire par pli ordinaire lorsque leur réception ne fait courir aucun délai.]

Le délai accordé aux parties prend cours à dater de la réception du pli.

Si le destinataire refuse le pli, le délai prend cours à dater du refus.

La date de la poste fait foi tant pour l'envoi que pour la réception ou pour le refus.

Si le destinataire n'a pas été atteint par la voie postale, l'auditeur général transmet le pli par la voie administrative. Le bourgmestre [...] requis prend les mesures utiles pour que le pli parvienne au destinataire et il en informe l'auditeur général.

[§ 2. À l'exception des autorités administratives belges, toute partie à une procédure élit domicile en

Belgique dans le premier acte de procédure qu'elle accomplit.

Toutes notifications, communications et convocations du greffe, sont valablement faites au domicile élu.

Cette élection de domicile vaut pour tout acte de procédure subséquent.

Toute modification de domicile élu doit être expressément formulée et communiquée séparément pour chaque recours par pli recommandé au greffier en chef, en indiquant la référence complète du numéro de rôle du recours concerné par la modification.

En cas de décès d'une partie, et sauf reprise d'instance, toutes communications et notifications émanant du Conseil d'État sont valablement faites au domicile élu du défunt aux ayants droit collectivement, et sans désignation des noms et qualités.]

**[Art. 84/1.** Tout acte de procédure ou note de liquidation des dépens déposés à l'intervention d'un avocat indiquent le montant sollicité de l'indemnité de procédure visée aux articles 66 et 67 du présent arrêté.

Ce montant peut être modifié par tout acte de procédure ou note de liquidation ultérieurs à déposer au plus tard cinq jours avant l'audience, sauf le cas de la demande de suspension ou de mesure provisoire introduite sous le bénéfice de l'extrême urgence où l'indemnité de procédure peut être demandée jusqu'à la clôture des débats.] **Art. 85.** A toute requête ou mémoire sont jointes trois copies certifiées conformes par le signataire.

Ce nombre est augmenté d'autant d'exemplaires [qu'il y a d'autres parties en cause]

[Par dérogation à l'alinéa 1er, à la requête en annulation qui comporte une demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué, sont jointes neuf copies certifiées conformes par le signataire.] La remise de copies supplémentaires peut être ordonnée.

**[Art. 85bis.** § 1er. La procédure électronique est utilisée dans toutes les affaires où une partie y recourt pour les actes de procédure qui sont déposés avant la communication du dossier à un membre de l'auditorat en vue de la rédaction du rapport.

Lorsque la procédure électronique est utilisée, par dérogation aux articles 14quater et 14quinquies,

84, 85, 86 et 87, il est procédé conformément aux dispositions du présent article.

§ 2. Pour l'application du présent arrêté, on entend par :

1° utilisateur : toute personne qui intervient dans une procédure électronique;

2° titulaire d'un enregistrement : toute personne qui s'est enregistrée sur le site internet du Conseil d'État;

3° gestionnaire de dossier : le titulaire d'un enregistrement responsable d'un dossier déterminé;

4° délégué : la personne à qui le gestionnaire de dossier a donné délégation pour accéder à des dossiers qu'il gère et, le cas échéant, y déposer des documents.

§ 3. Le recours à la procédure électronique requiert de l'utilisateur qu'il s'enregistre au préalable sur le site internet du Conseil d'État. Cet enregistrement est gratuit.

L'enregistrement et l'utilisation de la procédure électronique nécessite de s'identifier au moyen d'une carte d'identité électronique délivrée en Belgique et de communiquer son adresse de courrier électronique.

Lors de la première connexion, le demandeur d'un enregistrement complète son profil en remplissant en ligne le formulaire ad hoc.

Le titulaire d'un enregistrement peut donner à des tiers accès aux procédures électroniques dans lesquelles il intervient en leur accordant des délégations.

Les délégations peuvent à tout moment être modifiées ou révoquées par le gestionnaire de dossier.

La marche à suivre détaillée pour s'enregistrer, accorder, transférer, modifier ou révoquer des délégations, mettre le profil à jour et transférer la qualité de gestionnaire du dossier est indiquée sur le site.

Tout gestionnaire de dossier peut transférer cette qualité à une autre personne enregistrée conformément au § 4, en suivant les indications fournies sur le site. Si le gestionnaire du dossier qui perd cette qualité n'est pas à même d'opérer le transfert de celle-ci à une autre personne, ou refuse indûment de le faire, le greffe, saisi d'une demande motivée, peut y suppléer; en cas de contestation, le président de la chambre saisie tranche par ordonnance.

§ 4. Le choix de la procédure électronique est, dans le cadre de l'affaire concernée, définitif pour un gestionnaire de dossier qui l'a fait dès le dépôt d'un acte de procédure sous cette forme et ce gestionnaire ne pourra valablement accomplir les autres actes de la procédure que selon le même mode.

§ 5. Tout acte de procédure déposé sur le site internet du Conseil d'État est réputé être l'original de cet acte.

A moins qu'il ne soit signé électroniquement, tout acte de procédure est réputé signé conformément à l'article 1er par le titulaire de l'enregistrement qui l'a déposé. Si la signature de plusieurs personnes physiques est requise, ces signatures sont apposées électroniquement sur l'acte.

Tout mémoire ou document relatif à une affaire enrôlée peut être déposé sur le dossier électronique pour les parties requérantes, adverses et intervenantes, en mentionnant le numéro de rôle de l'affaire.

§ 6. Le moment auquel un acte de procédure est considéré comme introduit est celui de son dépôt sur le site. La date de dépôt est mentionnée dans le dossier électronique.

§ 7. Pour déposer une requête par laquelle un nouveau recours est introduit, le gestionnaire de dossier ou son délégué se connecte au site et suit les indications données par celui-ci. Il mentionne notamment la nature et la langue du recours principal dans les emplacements prévus à cet effet et ajoute la requête et ses annexes éventuelles, le tout dans un des formats mentionnés sur le site.

Les documents qui ne sont pas aisément convertibles en un de ces formats sont envoyés sous pli recommandé à la poste dans les trois jours ouvrables du dépôt de la requête.



L'introduction de la requête se réalise par son dépôt sur le site. Un code d'identification temporaire est automatiquement attribué et communiqué au gestionnaire du dossier.  
Tant que le délai de recours n'a pas expiré et qu'une affaire est en attente de numéro de rôle, la requête et des annexes peuvent être ajoutées ou supprimées.

§ 8. Si la requête n'est pas enrôlée, le courrier mentionné à l'article 3bis, alinéa 2, est envoyé par courrier électronique au gestionnaire du dossier.

§ 9. Après vérification des conditions fixées par l'article 3bis, le greffe ouvre sur le site un dossier électronique et lui attribue le numéro de rôle par lequel l'affaire sera dorénavant identifiée. Dès ce moment aucune des pièces déposées ne peut être retirée ou modifiée.

§ 10. Lors de la notification par voie postale de la requête aux parties adverses et aux tiers intéressés, le greffe leur communique une clé alphanumérique à usage unique leur permettant d'accéder au dossier électronique de l'affaire.

Lors de la notification par voie postale du mémoire en réponse à une partie requérante qui n'a pas déposé sa requête sous forme électronique, le greffe lui communique une clé alphanumérique à usage unique lui permettant d'accéder au dossier électronique de l'affaire.

Les tiers intéressés qui n'ont pas été avertis par le greffe et qui demandent à intervenir dans une affaire se font connaître du greffe, qui leur communique une clé alphanumérique à usage unique leur permettant d'accéder au dossier électronique de cette affaire.

Cette clé ne peut être utilisée que par une personne qui s'est enregistrée conformément au § 4. La personne qui utilise cette clé devient de ce fait le gestionnaire du dossier pour le compte de la partie concernée. Cette qualité vaut le temps imparti pour déposer un acte de procédure, et elle reste acquise si cet acte de procédure est déposé sous forme électronique.

§ 11. A l'égard des parties pour lesquelles il n'est pas recouru à la procédure électronique, ainsi que pour les pièces qui ne sont pas aisément convertibles en un format électronique, il est procédé conformément à l'article 84; les pièces de procédure ne doivent pas être accompagnées de copies. Les pièces qui peuvent être aisément converties en documents électroniques le sont par le greffe et placées dans le dossier électronique. Leur date est celle de l'envoi par pli recommandé.

L'inventaire des pièces annexées à un acte de procédure mentionne si ces pièces sont déposées au dossier électronique ou si elles sont envoyées au greffe sous une autre forme.

§ 12. Les parties ont accès à tous les documents déposés dans le dossier électronique, sauf ceux pour lesquels une demande de confidentialité a été formulée en application de l'article 87, § 2.

Ces documents-ci ne sont consultables que par la partie qui a déposé la pièce ou par celle qui a demandé la confidentialité. Si la demande de confidentialité est rejetée par arrêt, la pièce est rendue accessible aux autres parties.

Les documents pour lesquels une demande de confidentialité est formulée peuvent toujours être envoyés au greffe sous une forme non électronique. Ils ne sont jamais convertis en format électronique.

§ 13. La communication des actes de procédure par le Conseil d'État ainsi que les notifications, avis et convocations se font par dépôt dans le dossier électronique. Elles se font conformément à l'article 84 à l'égard des autres personnes.

Les gestionnaires de dossier et leurs délégués sont avisés de ce dépôt par courrier électronique.

Une copie électronique des envois qui leur sont adressés est conservée sur le site.

Le délai que ces envois font courir prend cours lors de la première consultation de la pièce par leur destinataire, qu'il s'agisse du gestionnaire de dossier ou d'un de ses délégués. Lorsqu'une pièce n'a pas été consultée par son destinataire dans les trois jours ouvrables de l'envoi du courrier, un courrier électronique de rappel est envoyé. A défaut de consultation de la pièce, celle-ci est réputée avoir été notifiée à l'expiration du troisième jour ouvrable qui suit l'envoi du courrier électronique de rappel.

Les arrêts sont revêtus de la signature électronique du président de chambre et du greffier et sont notifiés conformément à l'article 36. Les parties peuvent en lever une expédition au greffe conformément à l'article 37.

§ 14. Au cas où le site de procédure électronique du Conseil d'État est temporairement indisponible pendant plus d'une heure, tout délai qui arrive à échéance le jour où cette indisponibilité survient est de plein droit prorogé jusqu'à la fin du jour ouvrable suivant le jour au cours duquel l'indisponibilité a pris fin.

Les périodes pendant lesquelles le site a été indisponible sont mentionnées sur le site.

Au cas où le service informatique d'une partie utilisant la procédure électronique est temporairement indisponible, tout envoi peut être adressé au Conseil d'État par courrier envoyé conformément à l'article 84 ou par télécopie; les requêtes et mémoires ne doivent être envoyés qu'en un seul exemplaire. L'envoi fait mention de l'indisponibilité. La partie en cause dépose le contenu de l'envoi sur le site dès que possible.

§ 15. Les dossiers électroniques cessent d'être accessibles lorsque le dossier est clôturé et archivé.] **Art. 86.** Les requêtes et mémoires transmis au Conseil d'État contiennent un inventaire des pièces à l'appui.

Le dossier administratif est transmis avec un inventaire des pièces qui le composent. [Il peut être envoyé par porteur contre accusé de réception.]

[**Art. 87, § 1er.** Les parties et leurs conseils peuvent prendre connaissance au greffe du dossier de l'affaire.

§ 2. Lorsqu'une partie dépose une pièce pour laquelle elle demande qu'elle ne soit pas communiquée aux autres parties, elle doit la déposer de manière distincte. Elle doit en mentionner le caractère confidentiel de manière expresse et exposer les motifs à sa demande dans l'acte de procédure auquel est jointe ladite pièce et en établir un inventaire dans lequel est précisée la pièce dont la confidentialité est requise.

Lorsqu'une partie ou un requérant en intervention requiert la confidentialité d'une pièce versée au dossier ou déposée par une autre partie ou un autre requérant en intervention, le demandeur de confidentialité notifie au greffe une requête spécifique en ce sens en mentionnant avec précision la pièce pour laquelle la confidentialité est demandée et en exposant les motifs de sa demande.

Lorsqu'en application de l'article 23 des lois coordonnées sur le Conseil d'État, une pièce est déposée par une autorité, celle-ci peut demander qu'elle ne soit pas communiquée aux parties, conformément aux alinéas 1er et 2 du présent paragraphe.

A défaut du respect des conditions du présent paragraphe, la pièce ne bénéficie pas de la confidentialité.

§ 3. Lorsque la demande est introduite conformément au § 2, la pièce qui fait l'objet d'une demande de confidentialité est provisoirement classée de manière distincte dans le dossier de l'affaire et ne peut pas être consultée par les parties autres que celle qui a demandé la confidentialité ou qui a déposé ladite pièce.

§ 4. Si la demande de confidentialité est rejetée par arrêt, les autres parties peuvent prendre connaissance de la pièce.]

**Art. 88.** Le jour de l'acte qui est le point de départ d'un délai n'y est pas compris.

Le jour de l'échéance est compté dans le délai.

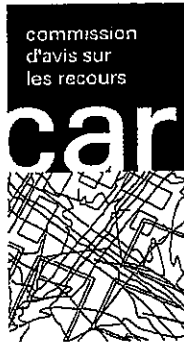
[Toutefois, lorsque ce jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le jour de l'échéance est reporté au plus prochain jour ouvrable.]

**Art. 89.** Les délais visés au présent arrêté sont augmentés de trente jours en faveur des personnes demeurant dans un pays d'Europe qui n'est pas limitrophe de la Belgique et de nonante jours en faveur de celles qui demeurent hors d'Europe. [...]

**Art. 90.** Les délais visés au présent arrêté courent contre les mineurs, interdits et autres incapables.

Toutefois, le Conseil d'État peut relever ceux-ci de la déchéance, lorsqu'il est établi que leur représentation n'était pas assurée, en temps voulu, avant l'expiration des délais.

**Art. 91.** En cas d'urgence, la chambre saisie peut, après avis de l'auditeur général, ordonner la réduction des délais prescrits pour les actes de la procédure. [...]



En séance du 3 juin 2024, concernant l'affaire

**GOYENS à CHATELET,**

la Commission, composée de Mr. B. RENIER (président), Mme. C. GUILLAUME

et Mr. J.-C. de BRAUWER (membres) émet l'avis suivant :

Vu le Code du Développement territorial (CoDT) ;

Vu le décret du 06 novembre 2008 portant rationalisation de la fonction consultative et le décret du 16 février 2017 modifiant le décret du 6 novembre 2008 précité ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 octobre 2017 (M.B. du 17 novembre 2017) portant nomination du président, du président suppléant, des membres effectifs et suppléants de la Commission d'avis sur les recours, modifié par les arrêtés du Gouvernement wallon des 20 décembre 2018 (M.B. du 05 février 2019), 3 octobre 2019 (M.B. du 17 décembre 2019), 24 octobre 2019 (M.B. du 17 décembre 2019) et 3 décembre 2020 (M.B. du 17 décembre 2020) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 juin 2022 modifiant la partie réglementaire du Code du Développement territorial, en ce qui concerne la tenue de l'audition des parties et la délibération de la Commission d'avis sur les recours par vidéo-conférence (Moniteur belge du 20 juillet 2022) ;

La demande de permis d'urbanisme dont recours a pour objet la construction de cinq habitations groupées.

Le recours introduit par le demandeur est dirigé à l'encontre de la décision du Collège communal de Châtelet refusant le permis d'urbanisme sollicité.

Le Service public de Wallonie - Territoire - Direction juridique, des recours et du contentieux a rédigé et transmis une première analyse et un cadre légal en vue de rencontrer le prescrit de l'article D.IV.66 du Code.

L'audition s'est déroulée ce jour par vidéoconférence en présence du conseil du demandeur et de la Commission.

Le conseil du demandeur a présenté brièvement le projet et a, ensuite, développé les arguments de son client en réponse aux griefs soulevés par le Collège communal dans le refus de permis d'urbanisme du (voir Cadre 3 – « Motivation » de l'annexe 20).

La Commission émet son avis motivé en fonction du repérage et de la première analyse du recours visés à l'article D.IV.66, des circonstances urbanistiques locales, des éléments mis en exergue lors des débats et des documents déposés au dossier lors de l'audition (cf. article R.I.6-4 du Code).

La Commission considère, au regard des documents contenus dans le dossier et des éléments mis en exergue lors de l'audition, qu'il lui est difficile de se prononcer sur la pertinence et l'adéquation du projet au site sans disposer d'une vision globale de l'urbanisation sur l'entièreté de la parcelle du demandeur d'autant plus que celle-ci est longée par deux voiries distinctes.

Par ailleurs, la Commission regrette le systématisme des façades qui n'est pas caractéristique du lieu ainsi que l'absence de raccord cohérent avec le pignon aveugle du bâti existant.

En l'état, la Commission estime que le projet est susceptible de compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales et ne contribue pas à la gestion et l'aménagement du paysage bâti et non bâti.

La Commission émet un avis défavorable.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical stroke and a horizontal line extending to the right.

A. MASSON  
Secrétaire

A handwritten signature in black ink, featuring a large, horizontal oval shape with a smaller loop and a vertical stroke extending downwards from the center.

B. RENIER  
Président