

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. : RECO63/52018/2024/1/2356520

Annexe(s) : 1 copie de l'arrêté

Votre contact : NEY Bernard | 081/33 25 34 | bernard.ney@spw.wallonie.be

PAR RECOMMANDE
AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

Maître HUBERT Yves-Alexandre
Rue du Palais, 14
6000 Charleroi

OBJET : Recours auprès du Gouvernement wallon – Notification de l'arrêté ministériel
Construction de trois habitations unifamiliales.
Commune : FARCENNES
Demandeur : [REDACTED]

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

21 JUIN 2024

[REDACTED] 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^{er} 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 délégation,

L'assistante

DELOBBE Christine

Marie MALHERBE
Assistante

Agent traitant : Bernard NEY.
Chef de service : Luc L'HOIR.



Wallonie

**RECOURS AU GOUVERNEMENT WALLON
DÉCISION D'OCTROI CONDITIONNEL DE CONSTRUCTIONS GROUPEES**

Le Ministre de l'Économie, 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^{er} 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 [REDACTED] représentée par Monsieur [REDACTED] a introduit une demande de permis d'urbanisme relatif à un bien sis à 6240 FARCIENNES rue de la Sablonnière, cadastré FARCIENNES 1^e division section A n° 34F, et ayant pour objet la construction de 3 habitations unifamiliales ;

Considérant que le Collège communal a décidé le 26/02/2024 de refuser le permis objet de la demande ; que cette décision a été notifiée en date du 28/02/2024 et réceptionnée par la demanderesse en date du 05/03/2024 ;

Considérant que [REDACTED] a introduit un recours auprès du Gouvernement wallon en date du 27/03/2024 ; qu'il a été réceptionné au sein du Service Public de Wallonie Territoire, Logement, Patrimoine et Energie le 28/03/2024 ;

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 du Code ;

Considérant que les parties et la commission d'avis ont été invitées à comparaître à une audition qui a eu lieu le 13/05/2024 ;

Considérant que conformément à l'article D.IV.66, alinéa 3 du Code, l'administration régionale a envoyé, en date du 29/04/2024, une première analyse du dossier aux différentes parties invitées ;

Considérant que la présente instruction est fondée sur les documents plans datés au 05/12/2023 comprenant 23 feuilles format A3 -recto, dressés par [REDACTED] portant l'intitulé « *Construction de trois habitations unifamiliales* » ;

Considérant qu'antérieurement à la présente demande, le bien concerné a fait l'objet d'un avis de principe ; que selon la décision du Collège :

« CONSIDERANT que le demandeur a introduit deux demandes d'avis de principe à la Cellule Permis communaux du Service Public de Wallonie ;

CONSIDERANT que ce service a répondu une première fois en date du 30 novembre 2022 (annexe 2) et une deuxième fois en date du 06 mars 2023 (annexe 3) ;

CONSIDERANT que dans son premier avis, ce service précise qu'il a été saisi de deux demandes d'avis de principe dont une déposée par un autre demandeur sur ce qui constituait encore, il y a peu, la parcelle FARCIENNES 1^{ère} DIV Section A n^o 34 E ;

CONSIDERANT que ce service a analysé ces deux demandes individuelles en tenant compte de la mitoyenneté des deux terrains ;

CONSIDERANT que dans cette analyse, il est précisé que : "Ainsi au vu de la configuration des lieux, des dispositions du plan de secteur, de la localisation du bien et des recommandations des SDC et GCU, il y a lieu de revoir le projet dans son ensemble et en tenant compte également du potentiel foncier de gauche, soit la parcelle nouvellement FARCIENNES 1 DIV Section A 34 G. Le projet sera limité à quatre habitations maximum, portant déjà la densité à 23 log/ha. Elles s'implanteront le long de l'axe principal de la rue de la Sablonnière à FARCIENNES, par bloc de deux habitations " » ;

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 de 3 habitations, en ce compris l'aménagement des abords ;

Considérant que ces actes et travaux sont soumis à permis en vertu de l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 1^o et 9^o du Code ;

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 ; que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.65 §1er du Livre Ier du Code wallon de l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet, au vu de ses caractéristiques (construction de 3

habitations unifamiliales, et abords), de sa localisation (zone d'habitat), et de son impact potentiel (pas d'incidences notables par rapport aux caractéristiques et localisation précitées), ne requiert pas la réalisation d'une étude d'incidences ;

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 du Développement Territorial ;

Considérant que la demande est accompagnée du formulaire de déclaration PEB initiale, du rapport PEB et d'une étude de faisabilité ;

Considérant que le bien est soumis :

- au plan de secteur de CHARLEROI adopté par Arrêté royal du 10/09/1979 entré en vigueur le 06/03/1980 annulation partielle par arrêt du Conseil d'Etat du 06/11/1985 ; le bien est situé en zone d'habitat et en partie en zone forestière ; l'objet de la demande s'implante en zone d'habitat ;
- au schéma de développement communal adopté le 01/06/2004 entré en vigueur le 11/10/2004 ; le bien y est repris en « 1.5 zone d'habitat résidentiel en ordre ouvert et semi-ouvert » ;
- au guide communal d'urbanisme approuvé le 05/04/2006 entré en vigueur le 22/05/2006 ; le bien y est repris en « 1.3 Sous-aire d'habitat en ordre semi-ouvert » ;

Considérant que le bien est repris dans un périmètre de concession minières : 57 - concession de mines de houille ; Rév./ren. le 05-07-2018 ;

Considérant que le bien est repris en régime d'assainissement collectif au PASH;

Considérant que sur le plan urbanistique, la demande est conforme à la destination de la zone d'habitat telle que définie par l'article D.II.24 du Code pour le motif suivant : destination résidentielle ; que selon cette disposition :

« 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 la demande s'écarte du contenu à valeur indicative du SDC quant à la densité ; que la densité résidentielle nette induite par l'objet de la demande sur la partie urbanisable du bien est de +/- 16,8 logements/ha ; que selon le schéma :

*(...) « 1.5. Zone d'habitat résidentiel (En ordre ouvert et semi-ouvert)
Ces zones sont caractérisées par une densité plus faible d'au minimum 20 logements à l'hectare et de maximum 25 logements à l'hectare » (...)* ;



Considérant que la demande s'écarte du contenu à valeur indicative du guide communal d'urbanisme « 1.3 Sous-aire d'habitat en ordre semi-ouvert » en ce qui concerne les points suivants :

(...) « 1.3.1.2. PARTI URBANISTIQUE

On autorise les constructions à usage principal d'habitation sous forme de maisons uni familiales ou de petits immeubles à appartements. Les professions libérales peuvent s'y développer.

Ces sous-aires sont proches des centres de quartier (par exemple, le hameau du wainage, de pironchamps) et bénéficient d'équipements, de services (écoles) ou de réseaux de transport en commun (TEC), en conséquence, il est intéressant de conserver une densité de bâti importante. Les constructions sont généralement implantées par groupe de 2 ou 3 habitations unifamiliales jointives.» (...)

Le projet n'est pas implanté par groupe de deux ou 3 habitations jointives ;

(...) «1.3.1.4. IMPLANTATION

1.3.1.4.1. Règles générales

Implantation par rapport à l'alignement

Le volume principal est implanté :

- *Soit sur l'alignement de la voirie, parallèlement à celui-ci ou perpendiculairement à celui-ci cas de bâtiments se situant à l'angle d'une place ou carrefour pour indiquer une direction, à l'entrée d'une zone d'habitat (effet de porte), sur parcelle étroite),*
- *Soit avec une marge de recul de 3 mètres sur l'alignement, parallèlement à celui-ci ou perpendiculairement à celui-ci (cas de bâtiments se situant à l'angle d'une place ou carrefour pour indiquer une direction, à l'entrée d'une zone d'habitat (effet de porte), sur parcelle étroite),*
- *Soit avec une marge de recul de maximum 6 mètres sur l'alignement (parallèlement à celui-ci) à condition d'implanter, à l'alignement, un volume secondaire ou annexe de façon à créer des cours s'ouvrant sur la rue. (...)*

Implantations non conformes des différents volumes principaux ; recul par rapport à l'alignement supérieur à 6m00 ;

(...) Le(s) volume(s) secondaire(s) est(sont) implanté(s) :

- *Soit contre la façade arrière du volume principal,*
- *Soit contre une façade latérale du volume principal avec une possible marge de recul de maximum 2 mètres par rapport au front de bâtisse,*
- *Soit contre la façade avant du volume principal et sur l'alignement afin de réaliser la liaison entre des fronts de bâtisse décalés ou pour former, avec la construction principale sur laquelle elle s'appuie, un ensemble bâti en limite de voirie. » (...)*

Implantation des volumes secondaires non conformes à un des choix proposés par le guide ;

(...) «1.3.1.4.3. Implantation par rapport aux limites parcellaires latérales ;

Le volume principal, ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé, ainsi que le volume annexe, est implanté au moins sur une des limites parcellaires latérales. La marge de recul latéral pour tout volume non mitoyen est au minimum de 4 mètres. La marge de recul d'un volume est mesurée entre la limite de propriété et le point du volume le plus rapproché de celle-ci. » (...)

La marge de recul pour tout volume non mitoyen est non conforme au guide : +/- 2m00 au lieu des 4 mètres requis ;

(...) « 1.3.1.4.5. Occupation de la parcelle

Volumes secondaires/annexes

Volumes secondaires :

La superficie au sol des volumes secondaires à une habitation est limitée à 30 % de la superficie du volume principal. » (...)

L'emprise au sol du volume principal de l'habitation implantée à l'extrême droite est de +/-122m² ; la superficie au sol du volume secondaire attenant est de +/- 64,8m² soit 53% de celle du volume principal ; que ce pourcentage est 23 % supérieur au 30% autorisé par le guide ;

(...) Profondeur

- Volume principal parallèle à l'alignement :

La profondeur totale du volume principal ne peut excéder 12 mètres. La profondeur des volumes secondaires ne peut excéder 6 mètres.

- Volume principal perpendiculaire à l'alignement :

La profondeur totale du volume principal ne peut excéder 15 mètres. La profondeur des volumes secondaires ne peut excéder 6 mètres. » (...)

Les profondeurs des différents volumes secondaires (6m56, 6m44 et 10m21) sont supérieures à 6m00 ;

(...) « 1.3.1.5. HAUTEUR

1.3.1.5.1. Règles générales

La hauteur sous gouttières du volume principal aura :

Soit un minimum de 4 mètres et un maximum de 6 mètres. Ceci permettra de réaliser au moins deux niveaux dont un engagé dans le volume de la toiture. »

(...)

La hauteur sous gouttière (6m36) des différents volumes principaux est supérieure aux 6m00 prescrits au guide ;

(...) « 1.3.1.6. PENTES DES TOITURES

1.3.1.6.1. Règles générales

Les volumes principaux comprendront une toiture en pente à 2 versants droits de même inclinaison.

Le faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à la voirie.

Les toitures sont en pente continue comprises entre 30° et 45°. » (...)

Les différents volumes principaux sont tous couverts par une toiture plate de pente et forme non conformes ;

Considérant que conformément à l'article D.IV.5 du Code, un permis ou 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 applicable sur le territoire de la commune ;

Considérant que l'annonce a eu lieu du 05/01/2024 au 24/01/2024, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code ; qu'elle n'a donné lieu à aucune réclamation ;

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

- Service communal Energie : son avis est favorable le 21/11/2023 ;
- Service communal logement : son avis est favorable conditionnel le 20/12/2023 ;
- SPW ARNE - DDR - Cellule Giser : son avis est favorable conditionnel le 26/01/2024 ;

« AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS

Motivation

Un axe de concentration du ruissellement (établi par le modèle topographique LIDAXES - importance faible : récoltant les eaux d'un bassin versant de 3 à 10 ha), également repris comme axe d'aléa d'inondation par ruissellement (aléa moyen), est cartographié sur la voirie (Rue de la Sablonnière) ; eaux de ruissellement en provenance des terres agricoles situées au Nord-Est du terrain étudié.

L'analyse des données cartographiques disponibles ainsi que du dossier transmis met en évidence les éléments suivants:

- Habitation A (façade latérale gauche) en contrebas ou en surplomb par rapport à la voirie,
- Habitations A, B et C (façade avant) en surplomb de min 1m par rapport à la voirie,
- Gestion des eaux pluviales via infiltration.

Dès lors, le projet est soumis à un risque naturel d'inondation par ruissellement (façade gauche de l'habitation A). Les travaux ne sont pas de nature à augmenter significativement le ruissellement vers l'aval (pour autant que la gestion des eaux pluviales liées aux surfaces nouvellement imperméabilisées soit correctement réalisées).

Compte tenu des éléments précédents, la cellule GISER émet un AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS :

- Habitation A - côté latéral gauche et en limite avec le Domaine public : mettre un petit muret d'une hauteur de 40 cm (en tout point plus haut que le chemin) sur toute la longueur de la propriété.

Point d'attention à destination de la Commune concernant la gestion des eaux pluviales (résultant des surfaces nouvellement imperméabilisées) :

Pour le bon fonctionnement du dispositif d'infiltration, il est recommandé de réaliser une étude déterminant la capacité d'infiltration du sol en place, la profondeur de présence de la nappe d'eau permanente (> 1m par rapport au fond du système d'infiltration) et de dimensionner le dispositif en fonction de ces paramètres et en tenant compte d'un volume d'eau résultant d'une pluie de référence (période de retour 25 ans et couple durée-intensité le plus défavorable en fonction de la capacité d'infiltration



du sol). S'il s'avère que cette solution ne permet pas une infiltration totale de l'eau pluviale collectée, alors une temporisation des eaux pluviales avant rejet dans le milieu récepteur est à mettre en place. (...) » ;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué n'a pas été sollicité ;

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

« (...) VU la demande introduite par [REDACTED], sollicitant un permis d'urbanisme pour construction de trois habitations unifamiliales sur un bien sis Rue de la Sablonnière 6240 Farciennes, cadastré FARCIENNES 1 DIV/FARCIENNES/ section A n° 34F ;

(...)

VU l'impact architectural, qui n'est pas important vu que la demande consiste en la construction de trois maisons d'un côté d'une voirie qui n'est pas encore urbanisé ;

VU la situation environnementale où le bien est en zone d'habitat au plan de secteur,

VU l'impact sur l'environnement qui est le même que pour toute nouvelle construction sans impact sur l'environnement ;

VU la situation en matière de mobilité où le stationnement se fait dans un garage et également sur le domaine privé ;

Vu l'impact sur la mobilité qui est modifié ;

(...)

CONSIDERANT que suite à l'avis du Service Logement, il y a lieu de modifier la chambre 2 du logement A car celle-ci manque d'éclairage naturel ;

CONSIDERANT que le demandeur a introduit deux demandes d'avis de principe à la Cellule Permis communaux du Service Public de Wallonie ;

CONSIDERANT que ce service a répondu une première fois en date du 30 novembre 2022 (annexe 2) et une deuxième fois en date du 06 mars 2023 (annexe 3) ;

CONSIDERANT que dans son premier avis, ce service précise qu'il a été saisi de deux demandes d'avis de principe dont une déposée par un autre demandeur sur ce qui constituait encore, il y a peu, la parcelle FARCIENNES IDIV Section A n° 34 E ;

CONSIDERANT que ce service a analysé ces deux demandes individuelles en tenant compte de la mitoyenneté des deux terrains ;

CONSIDERANT que dans cette analyse, il est précisé que : "Ainsi au vu de la configuration des lieux, des dispositions du plan de secteur, de la localisation du bien et des recommandations des SDC et GCU, il y a lieu de revoir le projet dans son ensemble et en tenant compte également du potentiel foncier de gauche, soit la parcelle nouvellement FARCIENNES 1 DIV Section A 34 G. Le projet sera limité à quatre habitations maximum, portant déjà la densité à 23 log/ha. Elles s'implanteront le long de l'axe principal de la rue de la Sablonnière à FARCIENNES, par bloc de deux habitations. "

CONSIDERANT que pour appuyer cet argument, la Cellule Permis communaux du Service Public de Wallonie a dessiné la proposition d'implantation suivant: (...)

CONSIDERANT que ce service insiste sur le fait que les nouvelles maisons s'implanteront le long de l'axe principal de la rue de la Sablonnière à Farciennes, par bloc de deux habitations ;

CONSIDERANT que dans la demande de permis d'urbanisme introduite, le demandeur n'a absolument pas pris en compte les remarques émises lors des deux avis de principe ;
CONSIDERANT que la demande de permis d'urbanisme ne s'intègre pas à la configuration des lieux ;
CONSIDERANT que le projet doit être revu en fonction des deux avis de principe de la Cellule Permis communaux du Service Public de Wallonie ;
CONSIDERANT que suite aux nombreux écarts demandés » ;

Considérant que la Commission d'avis a transmis, en date du 21/05/2024, un avis favorable ; qu'il est notamment motivé comme suit (voir annexe 1) :

« (...) Le conseil de la partie demanderesse a rappelé les rétroactes du dossier et exposé les arguments développés dans son recours, tels que figurant au dossier de la procédure.

Il a déposé une note complémentaire ainsi que des pièces complémentaires relatifs à la présente demande. Ces documents complémentaires ont été versés au dossier administratif par le secrétariat de la Commission.

La Commission estime, au regard des documents contenus dans le dossier et des éléments mis en exergue lors de l'audition, que le projet est adapté aux circonstances urbanistiques locales, dès lors qu'il constitue une transition entre la zone d'habitat et la zone forestière ; que l'implantation des habitations est adéquate au regard de la zone forestière ; que, contrairement à ce que soutient le Collège communal dans sa décision de refus de permis, la construction d'habitations mitoyennes n'est pas adaptée en l'état, une conception en ordre ouvert étant davantage adaptée au cadre bâti et non bâti.

La Commission estime que le projet n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques locales ;

La Commission émet un avis favorable » ;

Considérant les motifs de recours avancés par la partie demanderesse, et les éléments apportés lors de l'audition devant la Commission ;

Considérant que la demande porte sur la construction de 3 habitations, en ce compris l'aménagement des abords ;

Considérant que le bien est situé à l'angle de la Rue de la Sablonnière en rapport avec sa « façade terrain » d'une longueur de +/-64m50 longeant la partie de voirie équipée avec revêtement en tarmac et en partie (pour sa profondeur) le long de cette même voirie mais cette fois simplement empierrée sur une longueur de +/-44m70 ;

Considérant que ce bien est situé dans un contexte bâti villageois, peu homogène en ce qui concerne les types d'implantations, les matériaux, les gabarits, les volumes et l'architecture; qu'il est composé de constructions pour partie isolées, et pour partie implantées en ordre semi ouvert avec par endroit un front continu bâti en recul de +/-2m60 par rapport à l'alignement, comme celui existant en face

du bien en ce qui concerne les constructions implantées Rue de la Sablonnière ; que ces constructions présentent des volumétries simples, des gabarits R+1+T couverts par des toitures à deux versants et avec parements en briques ton rouge-brun, gris clair, enduit blanc-cassé et toitures en tuiles ton rouge-brun et ardoises ton anthracite ;



Considérant que les 3 constructions projetées seront implantées sur trois lots distincts dont les limites parcellaires latérales seront déterminées avec une même option d'orientation, soit parallèlement à la voirie latérale de gauche ; que les largeurs des Lots A et B seront respectivement de +/-12m50 ; que la largeur du lot C variera entre +/-18m00 en fond de lot et +/-32m00 en façade à rue ;

Considérant que les trois habitations projetées seront composées chacune :

- d'un volume principal présentant un gabarit R+1+T couvert par une toiture plate avec une hauteur d'acrotère de +/-6m30 par rapport au terrain remanié ; et +/- 7m30 à 7m84 par rapport aux niveaux de la voirie référente (Rue de la Sablonnière) ;
- d'un volume secondaire implanté sur la limite parcellaire latérale gauche de chaque lot, en dans la zone de recul latérale entre les élévations NORD-EST des volumes principaux et les limites parcellaires latérales de gauche et en avancée par rapport aux différents fronts de bâtisses des volumes principaux : que l'emprise du volume secondaire est variable en fonction des lots : que la superficie au sol du volume secondaire à l'habitation du lot C est supérieure à 30 % de la superficie du volume principal et par conséquent en écart par rapport au prescrit du guide ; que leur gabarit sera limité à R+T ;

Considérant qu'il s'agit d'implantations en ordre "semi-ouvert" visant à une gestion parcimonieuse du parcellaire ; tout en prenant en compte les deux axes de ruissellement en bordure de voirie ; que les volumes principaux présenteront des reculs moyens pondérés dans l'axe médian de leur largeur respective en façade

à rue, variables entre +/-10m00 pour le LOT A , +/-8m00 pour le LOT B et +/-1m00 pour le LOT C ; que les volumes secondaires seront en recul , dans le même ordre d'idée, de +/-7m90 pour les LOTS A et B et +/-10m00 pour le LOT C ;

Considérant qu'en termes d'aménagements d'abords, le projet prévoit pour chacune des habitations l'aménagement d'une zone d'avant-cour ouverte avec revêtement en klinkers drainants pouvant accueillir le stationnement d'une voiture pour les LOTS A et B et 2 à 4 voiture pour le LOT C ; ainsi que d'une terrasse en zone arrière d'une superficie de +/- 29m² pour les habitations implantées sur les lots A et B, et en façade arrière et en partie latérale droite d'une superficie totale de +/- 60m² pour l'habitation implantée sur le lot C ;

Considérant qu'en termes de gestion des eaux, le projet prévoit pour chacune des habitations la reprise des eaux pluviales via une citerne E.P. de 10000 litres et le rejet du trop-plein E.P. vers un drain de dispersion implanté en arrière-zone et le rejet des eaux usées vers l'égout situé en voirie ;

Considérant qu'il importe toutefois de respecter les conditions imposées par la cellule GISER afin d'éviter tout ruissèlement ;

Considérant l'avis émis par la Commission d'avis sur recours ;

Considérant l'article D.IV.5 susvisé ;

Considérant l'écart par rapport au schéma de développement communal relatif à la densité minimale préconisée (20 log/ha) au motif que la densité résidentielle nette induite par l'objet de la demande sur la partie urbanisable du bien est de +/- 16,8 logements/ha ;

Considérant que les objectifs du schéma sont de « *donner une identité aux quartiers ; créer un centre au quartier ou à un ensemble de quartiers* » (SDC options générales p.4) ; que « *les différentes catégories ont été définies par la densité ainsi que le caractère urbain ou rural des constructions. Se dégage alors la zone centrale (...) à la périphérie comprenant d'anciens hameaux (...) jusqu'aux quartiers résidentiels aérés, voire très aérés* » (SDC options p.3) ; qu' « *il faut favoriser une plus forte densité, notamment dans le centre de la commune tout en privilégiant la qualité du cadre de vie* » (SDC options p.4) ;

Considérant qu'il convient de souligner que, selon le GCU, quant à l'aire considérée, « *pour le logement la densité sera comprise entre minimum 10 logements à l'hectare et maximum 20 logements à l'hectare* » (GCU p.81) ;

Considérant que l'écart relatif à la densité ne compromet pas les objectifs ainsi définis du schéma ; qu'une densité faible se justifie compte tenu du caractère villageois de cet endroit du territoire communal, relativement éloigné des services de base et peu desservi en transport en commun ; que le projet induit une densification en réponse adaptée aux circonstances urbanistiques locales et au proche contexte bâti peu densifié par rapport au centre de la localité ;

Considérant que la demande s'écarte du contenu à valeur indicative du guide communal d'urbanisme en ce qui concerne le contenu à valeur indicative

concernant les recommandations pour les constructions et implantations en « 1.3 Sous-aire d'habitat en ordre semi-ouvert » ;

Considérant que selon les objectifs du guide, « dans les zones bâties situées en dehors des zones urbanisées où les caractères urbanistiques sont moins marqués, l'on tentera de retrouver l'esprit tantôt urbain tantôt rural de l'architecture. Là où elle est particulière à un quartier, on la préservera. Là où elle n'existe pas aujourd'hui, on cherchera à créer cette ambiance spatiale en induisant de nouveaux caractères au bâti et aux rues. Les nouvelles zones à urbaniser seront conçues dans l'optique d'un habitat contemporain respectueux de la typologie locale... » (GCU p.2) ; « dans les zones restant à urbaniser, on veillera à créer des centres de quartier par une densité appropriée avec une urbanisation propre à favoriser les rapports sociaux et développer un environnement de grande qualité » (GCU p.81) ;

Considérant que les écarts portent essentiellement sur le mode d'implantation, les implantations (reculs par rapport à l'alignement, et par rapport aux limites), le pourcentage de l'emprise du volume secondaire par rapport au volume principal et la volumétrie/toitures plates) ;

Considérant que le projet est conçu en rez+1 à toiture plate ; que ce gabarit est cohérent au regard des habitations lui faisant face, celles-ci étant majoritairement de gabarit rez+1+combles ; que le recours à la toiture plate et le recul par rapport à l'alignement permettront de limiter les incidences du projet sur l'environnement des riverains dont les habitations font face au projet, notamment en évitant tout effet d'écrasement ;

Considérant que la hauteur d'acrotère (+/- 5,50 m) est également raisonnable et justifiée pour concevoir deux niveaux d'habitation ; que compte tenu du relief du terrain, légèrement en surplomb par rapport au domaine public, celui-ci a été préservé pour appréhender adéquatement l'aléa d'inondation par ruissellement (risque moyen) présent au nord de la parcelle et longeant la voirie ;

Considérant que les matériaux utilisés (crépi de ton blanc, brique de ton gris clair et revêtement auvent en panneaux « Trespa » noirs) présentent des teintes sobres et expriment l'aspect contemporain du projet ;

Considérant au vu de ce qui précède que le projet ne compromet pas les circonstances urbanistiques et architecturales locales ;



Pour les motifs précités,

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le recours introduit par Monsieur [REDACTED], contre la décision du Collège communal, est recevable.

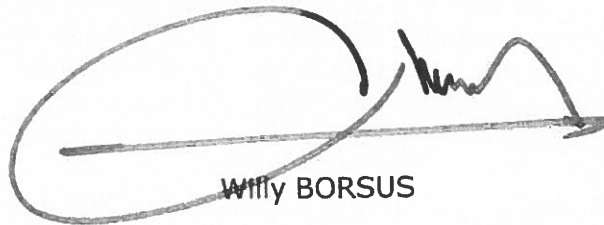
Article 2. : Le permis d'urbanisme de constructions groupées sollicité par [REDACTED], représentée par Monsieur [REDACTED], relatif à un bien sis à 6240 FARCIENNES rue de la Sablonnière, cadastré FARCIENNES 1^e division section A n° 34F, et ayant pour objet la construction de 3 habitations unifamiliales, est **octroyé aux conditions imposées par la cellule GISER (Annexe 2)**

Article 3. : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur, 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 : <http://www.raadvst-consetat.be/?page=e-procedure&lang=fr>.

Namur, le

21 JUIN 2024


Willy BORSUS



Pour copie conforme,
Marie MALHERBE
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'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.

PÉREMPTION 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 visé 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.

À 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. À 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. À 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.

À 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.

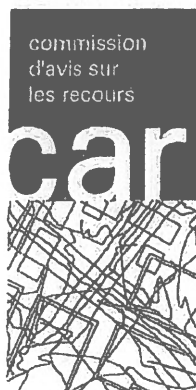
[Toutefois, lorsque ce jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le jour de l'échéance est reporté au plus prochain jour ouvrable.]

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 13 mai 2024, concernant l'affaire

[REDACTED] FARCIENNES,

la Commission, composée de M. G. CAIGNIET (président), Mme C. GUILLAUME, M. J.-Cl. 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 trois habitations.

Le recours introduit par la partie demanderesse est dirigé à l'encontre de la décision du Collège communal de Farcieunes 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 de l'architecte du demandeur, de son conseil juridique et de la Commission.

La Commission émet son avis motivé en fonction du repérage et de la première analyse de 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.1.6-4 du Code).

Le conseil de la partie demanderesse a rappelé les rétroactes du dossier et exposé les arguments développés dans son recours, tels que figurant au dossier de la procédure.

Il a déposé une note complémentaire ainsi que des pièces complémentaires relatifs à la présente demande. Ces documents complémentaires ont été versés au dossier administratif par le secrétariat de la Commission.

La Commission estime, au regard des documents contenus dans le dossier et des éléments mis en exergue lors de l'audition, que le projet est adapté aux circonstances urbanistiques locales, dès lors qu'il constitue une transition entre la zone d'habitat et la zone forestière ; que l'implantation des habitations est adéquate au regard de la zone forestière ; que, contrairement à ce que soutient le

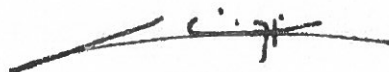
Collège communal dans sa décision de refus de permis, la construction d'habitations mitoyennes n'est pas adaptée en l'état, une conception en ordre ouvert étant davantage adaptée au cadre bâti et non bâti.

La Commission estime que le projet n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques locales ;

La Commission émet un avis favorable.



L. CARTIAUX
Secrétaire adjointe



G. CAIGNIET
Président