

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.: URB2021/purb/3  
Nos réf. : RECO63/25124/2023/5/2184062  
Annexe(s) : 1 copie de l'arrêté + plan(s)  
Votre contact : GLINEUR Orianne | orianne.glineur@spw.wallonie.be

**PAR RECOMMANDE**  
Collège communal de WALHAIN

Place Communale, 1  
1457 Walhain



**OBJET : Recours auprès du Gouvernement wallon – Notification de l'arrêté ministériel**  
Création de 18 lots, modification du relief du sol, création de nouvelles voiries  
**Demandeur : DURABRIK S.A. (Monsieur Eric ROUBAUD)**

Mesdames, Messieurs,

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 04 SEP. 2023

Vous disposez d'un recours en annulation devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État lorsque vous respectez les conditions suivantes :

- demander l'annulation d'un acte administratif, en l'espèce : le refus du permis d'urbanisation ;
- 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, Mesdames, Messieurs, l'assurance de ma considération distinguée.

Luc L'HOIR, Directeur,  
Par délégation,

L'adjointe principale,

S. CHOUFFART

P.O.  
*S. Chouffart*

Agent traitant : O.Glineur, Attachée  
Chef de service : L. L'HOIR, Directeur



Wallonie

**RECOURS AU GOUVERNEMENT WALLON  
DÉCISION DE REFUS DU PERMIS D'URBANISATION**

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<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 la S.A. DURABRIK (Monsieur Eric ROUBAUD) a introduit une demande de permis d'urbanisation relatif à un bien sis Rue de Sart à 1457 WALHAIN, cadastré 3<sup>ème</sup> division, section D, n° 114 X, 115 C, 144 B, 148 A, 153 L et ayant pour objet la création de 18 lots, la modification du relief du sol et la création de nouvelles voiries ;

Considérant que le Collège communal a décidé le 02/05/2023 de refuser le permis; que cette décision a été notifiée en date du 03/05/2023 et réceptionnée par le demandeur en date du 05/05/2023 ;

Considérant que la S.A. DURABRIK (Monsieur Eric ROUBAUD), représentée par Maître Benoît HAVET (HAVET & VANHUFFEL - Association d'avocats) a introduit un recours auprès du Gouvernement wallon en date du 01/06/2023 ; qu'il a été réceptionné au sein du Service Public de Wallonie Territoire, Logement, Patrimoine et Energie le 02/06/2023 ;

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

Considérant que les parties et la commission d'avis ont été invitées à comparaître à une audition qui a eu lieu le 06/07/2023 ;

Considérant que conformément à l'article D.IV.66, alinéa 3 du Code, l'administration régionale a envoyé, en date du 26/06/2023, une première analyse du dossier aux différentes parties invitées ;

Considérant que la présente instruction est fondée sur les plans suivants :

- Plan intitulé « PERMIS D'URBANISATION - Création de 18 lots à bâtir, Modification du relief du sol, Aménagement de nouvelles voiries » daté du 29/11/2021 constitué des planches suivantes :
  - o DWA-PUR01 : Plan de situation / Contexte urbanistique ;
  - o DWA-PUR02 : Plan d'occupation actuelle ;
  - o DWA-PUR03 : Plan d'occupation projetée ;
  - o DWA-PUR04 : Plan masse ;
  - o DWA-PUR05 : Profils ;

Considérant que selon les infos reprises dans la décision communale, un permis de lotir a antérieurement été refusé sur le même bien, octroyé sur recours puis annulé par le Conseil d'État suite à un recours par la Commune ; que les précisions sollicitées à cet égard n'ont pas été communiquées ;

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 que les actes et travaux projetés sont soumis à permis en vertu des articles :

- D.IV.2, §1<sup>er</sup> du CoDT : « *Urbanisation d'un bien* » ;
- D.IV.4, alinéa 1<sup>er</sup>, 9<sup>o</sup> du CoDT : « *Modifier sensiblement le relief du sol* » ;

Considérant que la demande n'a pas fait l'objet de réunion préalable, telle que définie par le Code ;

Considérant que la demande comporte une demande de création de voirie communale ;

Considérant que la décision définitive relative à la voirie communale au sens de l'article D.IV.41 du Code est favorable ;

Considérant qu'en effet, la demande d'ouverture de voirie sollicitée par le demandeur, après avoir fait l'objet d'un refus par le Conseil communal de Walhain, a été octroyée sur recours par le Gouvernement Wallon ;

Considérant néanmoins que le Collège communal de Walhain a introduit un recours au Conseil d'Etat contre cette décision d'octroi ; que cette procédure est en cours ;

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, § 1er du Livre Ier du Code wallon de l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet, au vu de ses caractéristiques, de sa localisation, et de son impact potentiel, 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) ;

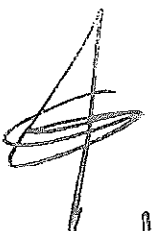
Considérant que la demande est accompagnée de l'annexe 8 : formulaire associé au cadre « décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols » mentionné aux annexes 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 15 de la partie réglementaire du Code ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ approuvé par arrêté royal en date du 28/03/1979 : le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural ;
- du schéma de développement communal de WALHAIN adopté le 23/01/01/2021 : le bien y est repris :
  - en zone d'habitat résidentiel en milieu rural (R02/3 – 6,0 log/Ha densité nette préconisée) ;
  - partiellement au sud en zone d'habitat de centre de village ou de hameau (C1 – 10,4 log/ha densité nette préconisée) ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien :

- situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de Dyle-Gette qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif non fonctionnel : obligation d'installer un système d'épuration de type fosse septique toutes eaux (3.000 litres par logement avec by-pass et raccord du rejet au réseau communal le plus proche) conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 février 2020 approuvant le projet de



modifications du plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique n° 2019/02 - (Dyle-Gette) ;

- situé à proximité du ruisseau de Lerinnes de catégorie 2 qui expose son lit majeur à un aléa faible d'inondation par débordement (15 à 25m de part et d'autre du lit mineur alors que le projet est à plus de 125m du cours d'eau) ;
- situé à proximité de trois axes de ruissellement concentré à l'aléa le plus faible (3-10 ha de surfaces collectées en amont) ;
- repris au sein d'un remembrement agricole (suppression de la portion du sentier 104 uniquement sur le bien du demandeur) ;

Considérant que la Commune de WALHAIN dispose d'une Commission Communale Consultative d'Aménagement du Territoire et de Mobilité ;

Considérant que sur le plan urbanistique, la demande est conforme à la destination de la zone d'habitat à caractère rural telle que définie par l'article D.II.25 du Code qui dispose :

*« La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification déterminées par le Gouvernement en application de l'article D.II.36, § 3.*

*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 de même que 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 qu'en effet, s'agissant de la création de lots en vue d'y construire des habitations unifamiliales, la demande se destine à la résidence ;

Considérant que l'autorité saisie du recours partage l'analyse menée par le Collège communal quant à l'écart relevé au schéma de développement communal concernant la densité générée par le projet, estimant que :

*« (...) cette demande porte sur un bien repris principalement (au nord) en zone d'habitat résidentiel en milieu rural (R2/3 - 6,0 log/Ha densité préconisée) et partiellement au sud en zone d'habitat de centre de village ou de hameau (C1 - 10,4 log/Ha densité préconisée) au Schéma de développement communal (SDC) susvisé, non compris dans un périmètre d'urbanisation prioritaire ;*

*(...) Considérant que la densité préconisée par ce schéma est pourtant largement dépassée par le projet déposé de 18 logements, étant donné que pour la zone R2/3 le calcul aboutit à 9,0 logements et pour la zone C1 à 2,4 logements » ;*

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 l'annonce est soumise à enquête publique en application de l'article R.IV.40-1, §1er, 7° du CoDT, aux motifs suivants : la demande vise une demande de permis d'urbanisation, de permis d'urbanisme ou de certificat d'urbanisme n°2 visées à l'article D.IV.41 du Code ;

Considérant que l'enquête a eu lieu du 08/03/2022 au 06/04/2022, conformément aux articles D.VIII.7 et suivants du Code ;

Considérant qu'elle a donné lieu à 44 réclamations, synthétisées comme suit par l'Administration communale :

- *Problématique des eaux usées, de pluie et de distribution (imperméabilisation du lieu, évacuation des eaux, présence de sources, sol pas drainant argileux, entretien et surcoût pour la Commune, risques, nuisances, odeurs, rats, inondations, impact quantité sur le ruisseau alors que pour l'instant tout reste sur le terrain ou quasi, gabarit insuffisant des canalisations existantes, capacité du réseau, pas de station d'épuration réalisée, le remodelage des jardins etc. entraînent une imperméabilisation de ceux-ci durant des années, etc.) ;*
- *Problématique des parkings, véhicules, cheminement, zone commune (nuisances, localisation, entretien coût pour la communauté de ces 40 ares en cession, vibration, pollution, aspect sécuritaire, danger carrefour nouveau,, rue de Sart déjà dangereuse, soucis de mobilité, lieu de rencontres et nuisances pour les habitants existants, pas de pistes cyclos, pas de réflexion sur les usagers faibles, crainte d'extension au-delà du cul-*



*de-sac impasse, accessibilité pompiers, poubelles, pas de raccord avec sentier existant en impasse, etc.) ;*

- Problématique de capacité des réseaux existants (électricité, eau), surcoût en termes d'équipement ;*
- Problématique du nombre de logements et architecture (densité trop importante, étalement urbain, perte du caractère rural et cœur d'îlot, perte de la respiration paysagère, perte de verdure campagnarde, bétonnage de parcelles encore nature, impact sur immobilier dévalué, pollution sonore et visuelle, vis-à-vis, banalité des maisons, quartier isolé du bâti existant, rentabilisation excessive du bien, projet centré sur lui-même sans intégration au tissu existant, « tout à la voiture », le lieu n'est pas à urbaniser il faut urbaniser le long de voiries équipées, couloir écologique partiel sur le bien, diminution biodiversité du lieu et des jardins et abords existants,...) ;*
- Rappel du refus précédent du permis de lotir sur les mêmes parcelles par le Collège et les riverains ;*
- Autres usagers proposés : terrain horticole, agricole, coopérative, potager, verger, arbres, animaux, magasin de produits locaux, espace de jeux et de rencontres, etc. ;*
- Eléments « favorables » : les maisons projetées directement sur la rue de Sart, gabarit moins haut, moins de maisons ;*

Considérant que l'avis obligatoire du Fonctionnaire délégué est requis en vertu de l'article D.IV.16 du Code ; qu'il a été envoyé en date du 20/03/2023 et est défavorable motifs suivants :

*« (...) ;*

*Vu la conformité du projet à la destination de la zone ;*

*Vu la décision rendue en recours par le Ministre en date du 08/12/22 sur la question des voiries ;*

*Vu l'avis défavorable rendu par le Collège communal en séance du 09/02/23 et les motivations y avancées ;*

*Considérant en outre que le cahier des objectifs et indications serait à revoir drastiquement par simplification ;*

*Considérant la pauvreté des implantation retenues ; considérant en*





*particulier la gestion des zones de recul interdisant toute construction et impliquant un recul systématique du bâti par rapport aux voiries ; que cela génère un espace public dilaté et sans qualité ; qu'il aurait été au contraire pertinent de créer un espace resserré varié, caractéristique importante d'un tissu bâti rural ;*

*Pour les motifs précités,*

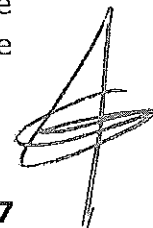
*Émet un avis défavorable au projet présenté » ;*

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

- Zone de Secours : son avis est favorable conditionnel ;
- Cellule GISER : son avis est favorable conditionnel ;
- Cellule des gestion des cours d'eau non navigables de la Province du Brabant wallon : son avis est favorable ;
- SWDE : son avis est favorable conditionnel ;
- InBW : son avis est favorable conditionnel ;
- Service communal – Mobilité : son avis est défavorable ;

Considérant que la décision dont recours est justifiée par les motifs suivants :

- Le projet s'inscrit en écart au SDC en termes de densité et cet écart n'est pas admissible ;
- Le projet a pour effet d'urbaniser un cœur d'îlot or, l'urbanisation des cœurs d'îlots n'est pas représentative de l'urbanisation du territoire communal ;
- Le projet implique l'urbanisation d'une zone identifiée au SDC comme nécessitant préalablement l'adoption d'un plan d'ensemble. L'élaboration d'un SOL n'est pas envisagée comme une priorité par l'autorité communale, actuellement en cours de révision du schéma de développement. En outre, cette zone n'est pas identifiée comme étant prioritairement destinée à l'urbanisation ;
- Les voiries projetées présentent une superficie trop conséquente et sont de nature à générer une charge disproportionnée pour la Commune tant en termes de mise en œuvre qu'en termes d'entretien ;
- Les voiries impliquent également une imperméabilisation du sol trop importante ;
- Le décret relatif à la voirie communale n'est pas respecté en matière de maillage notamment ;
- Le solde du sentier n° 104 (supprimé partiellement par remembrement rural) n'est pas réhabilité ;
- L'imperméabilisation induite par le projet est trop conséquente et génère des rejets d'eaux de ruissellement à l'égout, non conforme au Code de l'eau ;



- Le projet ne rencontre pas les besoins attendus en termes de cohésion sociale et de convivialité ;
- Les parkings sont implantés de manière peu adéquate et généreront des nuisances ;
- Le projet a suscité de nombreuses réclamations, dont 26 fondées et partagées par l'autorité communale ;
- L'avis du Fonctionnaire délégué est défavorable ;

Considérant que la Commission d'avis a transmis, en date du 12/07/2023, un avis défavorable ; qu'il est notamment motivé comme suit (voir annexe 1) :

*« Le représentant du demandeur a rappelé les rétroactes du dossier et exposé les arguments développés dans son recours, tels que figurant au dossier de la procédure, à l'aide d'une présentation graphique et littéraire.*

*Le représentant du Collège a rappelé que ce dernier a émis un avis défavorable ferme sur la demande de permis. Il a notamment insisté sur le fait que la demande implique des écarts au schéma de développement communal et que le projet porte atteinte au caractère rural de la zone.*

*La Commission estime, au regard des documents contenus dans le dossier et des éléments mis en exergue lors de l'audition, que l'urbanisation de l'îlot est opportune en ce qu'elle évite un étalement urbain ; que la densité du projet est acceptable au regard de sa localisation ; que, en outre, le projet crée une relation directe entre le bâti existant et le futur lotissement.*

*Toutefois, à l'instar de ce que soutient le Collège communal, la Commission estime que, en l'état, une vue globale du développement de la zone d'urbanisation fait défaut ; qu'un schéma d'orientation local est nécessaire afin d'orienter durablement l'urbanisation de la zone ; qu'en effet, il est indispensable de traiter de manière cohérente divers problématiques dont notamment le stationnement public et la gestion des eaux pluviales.*

*En outre, la Commission déplore le traitement de l'espace public qui manque de végétalisation et ne tient pas compte du développement des modes actifs de déplacements.*

*La Commission considère que le projet est susceptible de compromettre les circonstances urbanistiques locales et qu'il porte atteinte au cadre bâti et non bâti.*

*En l'état, la Commission émet un avis défavorable » ;*

Considérant les arguments de la demanderesse développés en totalité par Maître Benoît HAVET au sein d'une note annexée au formulaire de recours (annexe 20), datée du 1<sup>er</sup> juin 2023 ;

Considérant que sur le plan de la conformité au plan de secteur, la demande est admissible ;

Considérant qu'il convient d'examiner la demande en fonction des circonstances urbanistiques locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant, de son impact sur le paysage, de sa compatibilité avec le voisinage ainsi que de son adéquation avec les objectifs du schéma de développement communal en vigueur ;

Considérant que le projet méconnaît les indications du schéma de développement communal en ce qui concerne la densité projetée ; qu'en l'espèce, comme le relève le Collège communal, la voirie projetée représente une superficie approximative de 44 ares ; que dès lors le solde de la superficie des parcelles concernées par le présent projet est proche de 1,06 ha ; que, compte tenu de ces informations, la densité nette projetée est de 17 logements à l'hectare pour les parcelles concernées alors que le SDC préconise pour la zone R02/3 une densité de 6 logements à l'hectare ; que même en tenant compte de l'ensemble de l'ilot comme suggéré par le conseil de la demanderesse, la densité resterait trop élevée ; que la densité insuffisante constatée dans la zone C1 presque totalement urbanisée permettrait de densifier un peu plus en zone R02/3 mais ne permettrait pas de rester sous les 6 logements à l'hectare ou suffisamment proche pour éviter ou justifier un écart ; que le conseil de la demanderesse choisi d'analyser la densité actuelle et projetée sur l'intérieur de l'ilot alors qu'elle pourrait, plus justement, être calculée en comptabilisant tous les logements dans la zone R02/3 ; que pareille méthode de calcul ne peut tenir compte également des potentialités de manière certaine au risque d'hypothéquer la possibilité d'urbaniser un bien en zone urbanisable ; qu'il convient dès lors par sécurité de se limiter à une analyse de la densité aux parcelles concernées ;

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, lors de son examen de la méconnaissance de dispositions à valeur indicative, l'autorité compétente vérifie si le projet rencontre les deux conditions formulées par l'article D.IV.5 du Code afin d'encadrer l'octroi des écarts sollicités ;

Considérant que, préalablement, l'autorité compétente doit identifier quels sont les objectifs du document appliqué ; que la présente demande de permis est soumise à un schéma de développement communal ; que ce document définit des objectifs de développement territorial et d'aménagement du territoire ; que ces objectifs y sont notamment formulés comme suit :

#### *IV.1.1 CONSERVER LE CARACTERE RURAL :*

*Intitulé complet de l'objet : Conserver le caractère rural de l'entité, renforcer sa structure spatiale et stimuler la vie dans les villages ;*

Qu'un des sous-objectifs de cet objectif est relatif à la lutte contre l'étalement urbain et à l'utilisation parcimonieuse du sol ; qu'il s'exprime, en termes d'options territoriales, par, entre autres, « *renforcer la centralité (...) : la concrétisation de cette mesure passera par une mise en valeur des quatre noyaux principaux (Nil, Tourinnes, Walhain, Perbais)* » (page 16/133) ;

Qu'un des sous-objectifs de ce même objectif est relatif à la maîtrise de la densification de l'urbanisation ; qu'il s'exprime, en termes d'options territoriales, par, entre autre, « *la concrétisation de cette mesure passera par une exploitation du potentiel foncier dans les noyaux dont l'urbanisation apparaît prioritaire, c'est-à-dire qui disposent d'équipements, de services, de commerces et qui sont desservis par des transports en commun (p 18/133)* » et également par « *cette densification ne peut cependant nuire à la qualité de vie, notamment en ce qui concerne les intérieurs d'ilots* » (p 19/133); et encore par « *dans les villages, on évitera l'urbanisation en ruban le long des route ; on lui préférera l'organisation d'ensembles structurés autour du centre ainsi qu'une densification de celui-ci en harmonie avec les caractéristiques locales* » (p 19/133) ;

Considérant que le projet vise en l'espèce la création de 18 lots, en intérieur d'ilot dans une zone décentralisée par rapport au centre du village ; que cette urbanisation se matérialise par des habitations semi-mitoyennes implantées pour la majorité le long de voiries sans issues ;

Considérant que les objectifs du schéma de développement communal, énoncés ci-dessus, et particulièrement celui relatif au contrôle de la densité hors des centres, sont compromis ; que l'analyse menée par l'autorité communale confirme cette conclusion ;

Considérant par conséquent que la première condition visée par l'article D.IV.5 du Code n'est pas rencontrée ; que l'écart est inacceptable ;

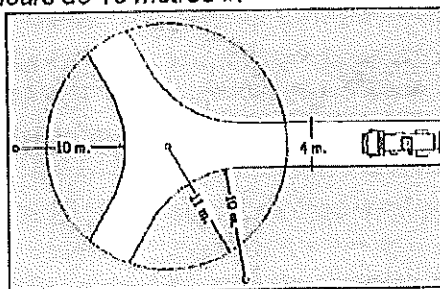
Considérant que la requérante conteste l'écart relevé en termes de densité, avant d'en démontrer le caractère tout à fait admissible dans l'hypothèse où cet écart serait fondé ;

Considérant, pour rappel, que, en tout état de cause, l'octroi d'écarts sur base de l'article D.IV.5 du Code est une faculté de l'autorité compétente ; qu'en dépit de la rencontre des deux conditions énoncées par cette disposition, l'autorité compétente conserve un pouvoir d'appréciation en fonction du bon aménagement des lieux moyennant une motivation adéquate ;

Considérant que l'urbanisation projetée n'est aucunement représentative du tissu bâti constituant les villages de Walhain ; que l'urbanisation des cœurs d'îlot est en outre totalement inhabituelle ; qu'il ne s'agit pas d'une zone à urbaniser de manière prioritaire tel que précité ; que quand bien même elle le serait, la volonté de la Commune de mener, au préalable, une réflexion plus approfondie pour l'ensemble ; qu'il est en effet indiqué dans le schéma que « *des schémas d'orientation, RUE ou PCA seraient également utiles pour les principales poches de potentiel foncier telles que l'intérieur de l'îlot délimité par les rues de Sart, de la Station et Bolette* » (p 84/133) ;

Considérant que l'avis émis par la zone de secours est favorable conditionnel ; qu'il y est notamment indiqué que :

3. Le RGP stipule en son article 4.A.3 : « *Les voiries en impasse de plus de 30 mètres présentent une largeur de 8 mètres ou sont équipées d'une aire de retournement à leurs extrémités. Cette aire de retournement présentera les caractéristiques suivantes:*
- *soit une forme carrée, libre de tout obstacle, d'au moins 20 mètres de côté,*
  - *soit une forme circulaire, libre de tout obstacle, d'au moins 11 mètres de rayon ;*
  - *soit un Y (ou un T) qui doit s'inscrire dans un cercle de 22 mètres de diamètre, avec des rayons intérieurs de 10 mètres ».*



Si une extension du lotissement n'est pas prévue au bout de la nouvelle voirie. Nous avons la présence d'un cul de sac délimité par les lots 12-13-17-18 ;

Dans le cas échéant, il y aura donc lieu de modifier le plan d'aménagement des voiries de manière à y intégrer une aire de retournement conforme à l'article 4.A.3 du RGP ou de prévoir un élargissement de la voirie.

Considérant que ces aires de retournement ne figurent pas sur les plans ; que le maître d'ouvrage n'a pas la maîtrise foncière ; que ni l'octroi de la demande

d'ouverture de voirie ni dépôt du permis d'urbanisation ne préjugent du caractère acquis de l'ouverture vers le nord et vers l'est ; qu'il n'est pas envisageable d'accepter une configuration contraire aux normes de sécurité requises sur base d'une hypothétique extension ultérieure ;

Considérant que l'autorité de recours partage pour le reste l'ensemble de l'analyse menée par le Collège communal à l'égard de la présente demande ; qu'elle se rallie à la totalité des arguments émis dans la décision de refus ;

Considérant l'avis défavorable émis par le Fonctionnaire délégué ;

Considérant l'avis défavorable émis par la Commission ;

Considérant qu'eu égard aux éléments précités, rien ne justifie ni ne permet la délivrance du permis sollicité ;

Pour les motifs précités,

#### DECIDE :

Article 1<sup>er</sup>. : Le recours introduit par la S.A. DURABRIK (Monsieur Eric ROUBAUD), représentée par Maître Benoît HAVET (HAVET & VANHUFFEL - Association d'avocats), contre la décision du Collège communal, est recevable.

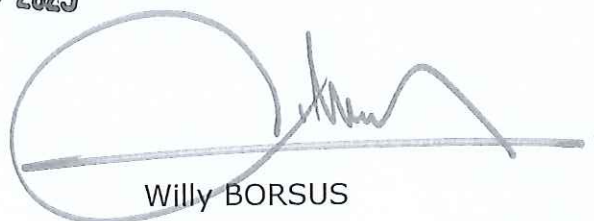
Article 2. : Le permis d'urbanisation sollicité par DURABRIK S.A. (Monsieur Eric ROUBAUD relatif à un bien sis Rue de Sart à 1457 WALHAIN, cadastré 3<sup>ème</sup> division, section D, n° 114 X, 115 C, 144 B, 148 A, 153 L et ayant pour objet la modification du relief du sol et la création de nouvelles voiries est **refusé**.

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

04 SEP. 2023

  
Willy BORSUS



Pour copie conforme  
Sophie WUESTENBERG  
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.

**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 sois.

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'aggr 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.

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 leur 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 6 juillet 2023, concernant l'affaire

**DURABRIK S.A. à WALHAIN,**

la Commission, composée de M. B. RENIER (président), Mme S. PIGEOLET, Mr F. LOTIN (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'urbanisation dont recours a pour objet la création de 18 lots, la modification du relief du sol et la création de nouvelles voiries.

Le recours introduit par la demanderesse est dirigé à l'encontre de la décision du Collège communal de Walhain refusant le permis d'urbanisation 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 demandeur, de son architecte, de son conseil, d'un représentant du Collège, de son conseil et de la Commission.

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).

Le représentant du demandeur a rappelé les rétroactes du dossier et exposé les arguments développés dans son recours, tels que figurant au dossier de la procédure, à l'aide d'une présentation graphique et littéraire.

Le représentant du Collège a rappelé que ce dernier a émis un avis défavorable ferme sur la demande de permis. Il a notamment insisté sur le fait que la demande implique des écarts au schéma de développement communal et que le projet porte atteinte au caractère rural de la zone.

La Commission estime, au regard des documents contenus dans le dossier et des éléments mis en exergue lors de l'audition, que l'urbanisation de l'îlot est opportune en ce qu'elle évite un étalement

urbain ; que la densité du projet est acceptable au regard de sa localisation ; que, en outre, le projet crée une relation directe entre le bâti existant et le futur lotissement.

Toutefois, à l'instar de ce que soutient le Collège communal, la Commission estime que, en l'état, une vue globale du développement de la zone d'urbanisation fait défaut ; qu'un schéma d'orientation local est nécessaire afin d'orienter durablement l'urbanisation de la zone ; qu'en effet, il est indispensable de traiter de manière cohérente divers problématiques dont notamment le stationnement public et la gestion des eaux pluviales.

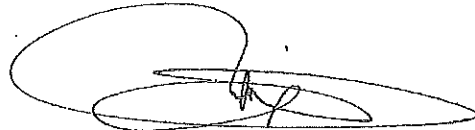
En outre, la Commission déplore le traitement de l'espace public qui manque de végétalisation et ne tient pas compte du développement des modes actifs de déplacements.

La Commission considère que le projet est susceptible de compromettre les circonstances urbanistiques locales et qu'il porte atteinte au cadre bâti et non bâti.

En l'état, la Commission émet un avis défavorable.



**L. CARTIAUX**  
Secrétaire adjointe



**B. RENIER**  
Président