



Wallonie

**RECOURS AU GOUVERNEMENT WALLON
DÉCISION D'OCTROI DU CERTIFICAT D'URBANISME N°2**

Le Ministre du Territoire ;

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 Madame Thérèse RICHE a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue de Walhain à 7130 BINCHE, cadastré BINCHE 5 DIV Section A N° 583 B, 583 C, et ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale ;

Considérant que le Collège communal a décidé de refuser la demande ; que cette décision a été notifiée en date du 22 mars 2024 et réceptionnée par la demanderesse en date du 26 mars 2024 ;

Considérant que Madame Thérèse RICHE, représentée par son conseil Maître Anthony JAMAR, a introduit un recours auprès du Gouvernement wallon en date du 23 avril 2024 ; qu'il a été réceptionné au sein du Service Public de Wallonie Territoire, Logement, Patrimoine et Energie le 26 avril 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 3 juin 2024 ;

Considérant que conformément à l'article D.IV.66, alinéa 3 du Code, l'administration régionale a envoyé, en date du 24 mai 2024, une première analyse du dossier aux différentes parties invitées ;

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

- Plan intitulé « Demande de certificat d'urbanisme n°2 en vue de la construction d'une habitation unifamiliale », daté du 18/09/2023;

Considérant qu'antérieurement à la présente demande, le bien concerné a fait l'objet des demandes et/ou permis suivants :

- Permis d'urbanisme pour même objet de la demande que le présent recours (CU2), refus le 16/05/2022 ;

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 ces actes et travaux sont soumis à permis en vertu de l'article D.IV.4, 1° du Code: « *Construire ou placer une installation fixe* »;

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

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

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

Considérant qu'au égard à 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 d'une habitation unifamiliale), de sa localisation (zone agricole), et de son impact potentiel (pas d'incidence notable par rapport aux caractéristiques et localisation précitées), ne requiert pas la réalisation d'une étude d'incidences ;

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

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

Considérant que la demande n'est pas 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 LA LOUVIERE-SOIGNIES adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09/07/1987 ; le bien y est repris en zone agricole ;

- au guide communal d'urbanisme, ancien « règlement communal d'urbanisme » approuvé le 11/03/1996 ; que le bien y est situé en aire agricole ;
- au Schéma de développement communal adopté par arrêté du Conseil Communal en date du 1er juillet 2015 ; que le bien y est situé en zone agricole ;

Considérant que suivant le plan de secteur précité, le bien est situé dans un périmètre d'intérêts paysager ;

Considérant qu'en date du 3 juillet 2024, la Direction Juridique des Recours et du Contentieux a transmis à l'autorité de recours une proposition de refus du certificat d'urbanisme numéro 2, motivée comme suit :

« Considérant que sur le plan urbanistique, la demande n'est pas conforme à la destination de la zone agricole telle que définie par l'article D.II.36 du CoDT pour le motif suivant : le demandeur n'est pas agriculteur.

« § 1er. La zone agricole est destinée à accueillir les activités agricoles c'est-à-dire les activités de production, d'élevage ou de culture de produits agricoles et horticoles, en ce compris la détention d'animaux à des fins agricoles ou le maintien d'une surface agricole dans un état qui la rend adaptée au pâturage ou à la culture sans action préparatoire allant au-delà de pratiques agricoles courantes ou du recours à des machines agricoles courantes. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique.

Elle ne peut comporter que les constructions et installations indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession.

Elle peut également comporter des activités de diversification complémentaires à l'activité agricole des exploitants.

§ 2. Dans la zone agricole, les modules de production d'électricité ou de chaleur, qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier, sont admis pour autant qu'ils ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

Elle peut également comporter une ou plusieurs éoliennes pour autant que: 1° elles soient situées à proximité des principales infrastructures de communication ou d'une zone d'activité économique aux conditions fixées par le Gouvernement ;

2° elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés que pour une durée limitée sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant.

Les refuges de pêche ou de chasse et les petits abris pour animaux y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce. Peuvent également y être autorisés des boisements ainsi que la culture intensive d'essences forestières, les mares et la pisciculture.

§ 3. Le Gouvernement détermine les activités de diversification visées au paragraphe 1er, alinéa 3.

Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au boisement, à la culture intensive d'essences forestières, aux mares, à la pisciculture, aux refuges de pêche ou de chasse, aux petits abris pour animaux, aux activités récréatives de plein air, aux modules de production d'électricité ou de chaleur ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent ».

Considérant que conformément à l'article D.IV.13 du CoDT, « un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur si les dérogations :

- sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé.
- ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur dans le reste de son champ d'application.
- concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

Considérant que la demande s'écarte du schéma de développement communal pour les motifs suivants : même motif que pour la zone au plan de secteur ;

Considérant que conformément à l'article D.IV.5 du CoDT, « un permis ou certificat d'urbanisme n°2 peut s'écarter d'un schéma de développement communal 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 s'écarte du contenu à valeur indicative du guide communal d'urbanisme pour les motifs suivants :

- Art. A.5.2.2 : recul avant inférieur à 3m
- Art. A.5.2.2 : recul latéral inférieur à 4m
- Art. A.5.2.2 : profondeur du volume secondaire supérieure à 4m ;

Considérant que conformément à l'article D.IV.5 du CoDT, « un permis ou certificat d'urbanisme n°2 peut s'écarter du contenu à valeur indicative du guide communal d'urbanisme 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 enquête publique, en application de l'article D.IV.40, alinéa 2 du CoDT, aux motifs suivants : la demande implique une dérogation au plan de secteur.

Considérant que l'enquête a eu lieu du 25/12/2023 au 16/01/2024, conformément aux articles D.VIII.7 et suivants du Code ;

Considérant qu'elle a donné lieu à 1 réclamation, synthétisée comme suit par l'Administration communale : le terrain est en zone agricole et une demande de certificat d'urbanisme a déjà été refusée pour une construction à cet endroit ;

Considérant que l'avis conforme du Fonctionnaire délégué est requis en vertu de l'article D.IV. 17 du Code ; qu'il n'a pas été sollicité ;

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

- *en date du 12/12/2023, le Service Technique des travaux a remis l'avis suivant :*
Le projet concerné se situe en zone d'épuration autonome.
Par conséquent, le rejet des eaux en provenance de l'habitation devront obligatoirement être épurées par le biais d'une station d'épuration individuelle et ce avant leur rejet vers le fossé existant.
Un trottoir sera réalisé de la manière suivante (voir avis) ;
- *en date du 18/12/2023, le SPW DG03 - DRIGM a remis un avis favorable ;*
- *en date du 15/12/2023, le SPW - DG03 "Agriculture" a remis l'avis suivant : «(...)Dossier non agricole. Avis défavorable ;*
- *en date du 09/01/2024, la Régie Foncière a remis l'avis suivant :*
«(...) Au vu de la demande, la procédure la plus simple serait que la propriétaire, Madame Riche, cède à la Ville de Binche la parcelle cadastrée section A 583 c à titre gratuit.
De plus, cette parcelle constitue depuis plus de trente ans une portion de la rue de Walhain à Buvrines.
Pour l'implantation, nous n'émettons pas d'avis. » ;
- *en date du 09/01/2024, la S.W.D.E. a remis l'avis suivant :*
« Faisant suite à votre demande d'avis du 11 décembre 2023 relative à l'objet en titre, nous n'avons aucune remarque à émettre.
Nous vous informons qu'une conduite existante de diamètre 150 mm en fonte passe à front de la parcelle dont question.
Il appartiendra donc au futur acquéreur et/ou constructeur d'introduire, en temps opportun, la demande de raccordement notre site internet (www.swde.be). » ;
- *en date du 05/01/2024, le SPW - GISER a remis l'avis suivant :*
«(...) Sur base du dossier, des éléments mis à disposition et des données disponibles, le projet ne semble pas soumis à un risque naturel majeur d'inondation par ruissellement.
Il ne fait pas obstacle au ruissellement, ne dévie pas les écoulements vers les fonds voisins et n'aggrave pas la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs. La Cellule GISER émet dès lors un avis favorable. » ;
- *Hainaut Ingénierie Technique n'ayant pas remis son avis dans les délais, il est réputé favorable ;*

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

Considérant que le projet avait fait l'objet d'une demande de certificat d'urbanisme n°2, refusée par le Collège communal en date du 16/05/2022 pour les motifs suivants :

« Considérant que le projet se situe en zone agricole au plan de secteur ; que l'article D.II.36 du CoDT stipule que :

1er. La zone agricole est destinée à accueillir les activités agricoles c'est-à-dire les activités de production, d'élevage ou de culture de produits agricoles et horticoles, en ce compris la détention d'animaux à des fins agricoles ou le maintien d'une surface agricole dans un état qui la rend adaptée au pâturage ou à la culture sans action préparatoire allant au-delà de pratiques agricoles courantes ou du recours à des machines agricoles courantes. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique.

Elle ne peut comporter que les constructions et installations indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession.

Elle peut également comporter des activités de diversification complémentaires à l'activité agricole des exploitants.(...) »

Considérant que le projet déroge au Plan de secteur en ce que les travaux prévus ne relèvent pas de l'agriculture ;

Considérant que pour justifier cette dérogation, l'auteur de projet se base sur l'article D.IV.9 du CODT, qui prévoit la possibilité de constructions dans une zone du plan de secteur qui n'est pas compatible avec l'objet de la demande sous réserve du respect des conditions suivantes :

1 0 le terrain soit situé entre deux habitations construites (avant l'entrée en vigueur du plan de secteur — Décrets du 12 juillet 2017, art. 43, du 13 décembre 2017, art.174, du 30 novembre 2018, art 167) ou entre une habitation construite avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et une habitation construite en zone d'habitat ou en zone d'habitat à caractère rural et distantes l'une de l'autre de 100 mètres maximum ; 2 0 ce terrain et ces habitations soient situés à front et du même côté d'une voirie publique suffisamment équipée en eau, électricité et égouttage, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;

3 0 les constructions, transformations, agrandissements ou reconstructions ne compromettent pas l'aménagement de la zone. La distance de 100 mètres visée à l'alinéa 1er, 1 0, se calcule indépendamment de la présence, dans le terrain concerné, d'un élément naturel ou artificiel tel un cours d'eau ou une voirie ; Considérant que le bien se situe effectivement entre deux habitations qui ont été construites avant l'entrée en vigueur du Plan de secteur et distantes de moins de 100m ; qu'elles sont situées du même côté de la voirie ;

Considérant, cependant, que le projet se situe en zone d'épuration autonome ; que la voirie, au vu de cette situation au PASH, ne disposerait pas d'un collecteur public au sens du Code de l'eau ;

Considérant que la zone agricole au plan de secteur dans laquelle vient s'implanter le projet est située entre 2 zones d'habitat à caractère rural au Plan de secteur ; qu'elle constitue de ce fait, une ouverture et une transition paysagère ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir cette transition paysagère entre l'urbanisation et la zone agricole non urbanisée,

Considérant que la poursuite d'une urbanisation en ruban le long de la voirie est à éviter ; qu'il apparaît clairement que cette césure entre 2 zones d'habitat à caractère rural crée une ouverture paysagère dont le maintien doit être renforcé et est encouragé par le Schéma de développement communal ; qu'en effet, celui-ci stipule que : « Il est important de préserver les étendues agricoles et le caractère champêtre de la commune. La zone

agricole est destinée à l'agriculture au sens du terme. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage. Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. Elle peut également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation agricole. (...) Il est fortement déconseillé d'implanter des constructions nouvelles au sein d'un paysage ouvert » ;

Considérant que les conditions de l'article D.IV.9 du Code sont cumulatives ; que si l'une de ces conditions n'est pas respectée, le certificat d'urbanisme n 02 ne peut être délivré ; qu'au vu de ce qui précède, ces conditions ne sont pas rencontrées ;

Considérant que des dérogations aux normes en vigueur doivent constituer des exceptions ; que rien ne justifie l'implantation du projet à cet endroit ; qu'au vu de l'importance de maintenir cette zone paysagère entre 2 zones urbanisées, le projet ne participe pas à la protection et à la gestion des paysages bâtis et non bâtis ;

Considérant également l'avis défavorable qui avait été émis par le SPW — Direction du Développement Rural en date du 15/03/2019 et qui stipule que :

« Avis défavorable

(...) Dossier non agricole.

La demande porte sur la possible urbanisation des parcelles.

Vu que le projet se situe en zone agricole d'intérêt paysager au plan de secteur ;

Considérant que les parcelles participent à la préservation d'un espace naturel et à la biodiversité ;

Considérant qu'une urbanisation de ces parcelles engendrerait une modification significative du paysage agricole ;

Considérant qu'il est dans l'intérêt général de garder cette superficie agricole utile ;

Considérant dès lors que cette urbanisation est susceptible de mettre en péril la zone et le paysage agricole à cet endroit. » ; qu'il y a lieu de se rallier à cet avis ; »

Considérant que les motifs de refus de la précédente demande de certificat d'urbanisme n o 2 sont toujours valables ; que cette nouvelle demande n'apporte aucune nouvelle information à ce sujet ;

Considérant que dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols, il est souhaitable de limiter les constructions sur des terrains non destinés à l'urbanisation ; que le projet se situe en zone agricole au plan de secteur ; qu'il n'est pas dans les projets du Collège communal de modifier le plan de secteur à cet endroit ni d'autoriser des constructions supplémentaires ; qu'il est préférable, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et l'étalement urbain, de concentrer les nouvelles constructions au sein des centralités urbaines , que force est de constater que tel n'est pas le cas du présent projet ;

Considérant que le projet a de nouveau fait l'objet d'un avis défavorable de la part du SPW — Direction du Développement Rural en date du 15/12/2023. »

Considérant que la Commission d'avis a transmis, en date du 10 juin 2024, un avis favorable conditionnel ; qu'il est notamment motivé comme suit (voir annexe 1) :

« Le conseil et les architectes de la demanderesse ont présenté brièvement les deux variantes d'implantation du projet en rappelant d'une part que le bien est repris dans le périmètre d'un permis d'urbanisation datant de 1964, comportant trois lots bâtissables et pour lequel il subsiste un doute quant à son éventuelle péremption au niveau des différentes administrations et, d'autre part, que l'application du mécanisme dérogatoire prévu à l'article D.IV.9 du Code (principe du comblement) est sollicitée en l'espèce vu la situation de ce bien en zone agricole au plan de secteur.

Le conseil de la demanderesse a poursuivi l'exposé en argumentant à l'encontre des griefs soulevés par le Collège communal dans sa décision (voir note argumentaire datée du 24 avril 2024 et jointe à l'annexe 20).

La représentante du Collège communal a rappelé les éléments qui ont amené l'autorité communale à refuser le certificat d'urbanisme n° 2, à savoir que le projet se situe en zone d'épuration autonome et que la voirie ne dispose dès lors pas d'un collecteur public au sens du Code de l'eau, que la zone agricole au plan de secteur dans laquelle vient s'implanter le projet est située entre 2 zones d'habitat à caractère rural et constitue de ce fait une ouverture et une transition paysagère dont le maintien doit être renforcé et est encouragé par le Schéma de développement communal.

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).

Etant donné qu'en termes d'urbanisme, aucun élément nouveau n'est apporté au dossier, la Commission réitère son avis favorable conditionnel du 22 août 2022, à savoir que :

« (n.) La Commission considère tout d'abord que la parcelle dont objet est urbanisable compte tenu que le paysage est marqué par du bâti existant sur la gauche et sur la droite de celle-ci.

La Commission invite le Service public de Wallonie - Territoire, Logement, Patrimoine, Energie — Direction juridique, des recours et du contentieux à éclaircir la situation juridique du bien quant à l'éventuel péremption, ou non, du permis d'urbanisation de 1964 dans lequel celui-ci se trouve.

Dans le cas où il s'avère que le permis d'urbanisme n'est pas périmé, la Commission suggère que l'urbanisation de la parcelle soit mise en œuvre dans le respect des prescriptions urbanistiques de celui-ci.

Dans le cas où tel ne serait pas le cas, la Commission considère que la construction d'une seule habitation implantée du côté gauche de la parcelle, réfléchi en lien avec le bâti existant et comportant deux volumes décalé l'un par rapport à l'autre pour permettre la transition entre le bâti de gauche implanté en front de voirie et le bâti de droite implanté plus en recul par rapport à celle-ci, est pertinente et acceptable, n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales et contribue à la gestion et l'aménagement du paysage bâti et non bâti.

Dans les deux cas, la Commission émet un avis favorable conditionnel ».

Considérant que dans son recours, la partie demanderesse, représentée par son conseil juridique Maître Anthony Jamar, invoque ses arguments dans un document daté du 24 avril 2024, et annexé au formulaire de recours (annexe 20) ;

Considérant que la demande de certificat d'urbanisme N°2 vise la construction d'une habitation unifamiliale ;

Considérant que la demande a fait l'objet d'une précédente demande de certificat d'urbanisme N°2 refusée en date du 16 mai 2022 ;

Considérant que la demanderesse avait renoncé à son recours, et que sa renonciation a été réceptionnée en date du 26 septembre 2022 ;

Considérant le permis de lotir délivré le 29/05/1964 invoqué par la demanderesse ;

Considérant l'article D.IV.116 §3 du Code, selon lequel :

§ 3. « Sont de même périmés :

1° les permis de lotir délivrés avant le 1er janvier 1966, qui concernent les lotissements à réaliser le long d'une voirie existante suffisamment équipée, lorsque la vente d'au moins une des parcelles n'a pas été soumise à la formalité de l'enregistrement avant le 1er octobre 1970 » ;

Considérant le procès-verbal de péremption du permis de lotir délivré par le Fonctionnaire délégué le 15/05/2017, selon lequel :

« Considérant que la vente du lotissement dans sa totalité n'est pas assimilable à la vente d'au moins un tiers de lots du lotissement ;

Considérant que, selon la doctrine en la matière, si la vente n'a pas porté sur un ou plusieurs lots individualisés, elle ne peut constituer une véritable réalisation du lotissement ; que dès lors il ne s'agit pas d'une vente satisfaisant à la disposition précitée (...) » ;

Considérant que l'acte notarié relatif à la vente publique du bien, transmis par le demandeur sous annexe 4 de son précédent recours, fait état de ce que le bien a été considéré comme une « masse » ; que le procès-verbal d'adjudication définitive mentionne en effet que « les biens sont réexposés par lots mais n'ont reçu aucune enchère supérieure. Par suite, la masse est réunie et exposée sur la mise à prix de (...) la masse des biens est adjugée définitivement (...) » ; que ce procès-verbal atteste donc que le bien a été vendu dans sa totalité ;

Considérant que la division autorisée par le permis de lotir délivré le 29/05/1964 n'a donc pas été mise en œuvre ; qu'ainsi que le constate le Fonctionnaire délégué le 15/05/2017, ce permis de lotir est périmé ;

Considérant que la demande de certificat d'urbanisme n°2 vise deux choix d'implantation d'une habitation unifamiliale ; que dans les deux cas l'implantation est envisagée en bordure de la voirie communale (Rue de Walhain) ; le long de laquelle sont implantées des constructions en ordre isolé de type 4 façades dont les reculs par rapport à l'alignement ne sont pas constants puisque les fronts de bâtisses sont tantôt implantés sur l'alignement, tantôt avec d'importants reculs entre 20m et 30m ; que dans ces derniers cas la référence à la voirie et la notion de structuration de l'espace voirie avec ce type d'implantation ont été totalement ignorées ;

Considérant que la future construction s'implanterait dans la version « Demande de certificat d'urbanisme n°2 » (voir plan AR/CU2.002 – hypothèse 1) avec un faible recul (+/-2m) par rapport à l'alignement et un recul variable par rapport à la limite parcellaire de gauche de +/-3 à 4m ; que son gabarit projeté (voir plan AR/CU2.002 – Coupe BB) et ses proportions ne rencontrent pas celles des

anciennes constructions de type agricoles et en particulier celles de la construction voisine de gauche ;

Considérant que la future construction s'implanterait dans la version « Demande de certificat d'urbanisme n°2 » (voir plan AR/CU2.003) avec un faible recul (2m) par rapport à l'alignement et un recul variable par rapport à la limite parcellaire de droite de +/-11m00 à 21m50 en bordure de voirie ; que son gabarit projeté (voir Plan AR/CU.002 - Coupe DD) et ses proportions ne rencontrent pas celles des anciennes constructions de type agricoles et en particulier celles de la construction voisine de gauche ;

Considérant enfin que le bien n'est pas repris en zones de centralités urbaines et rurales ; que le bien est situé à +/- 4km de BINCHE , à +/-4km de ANDERLUES et à +/- 6km de LOBBES ; que le bien est accessible par les réseaux routier N54, N55 , N59, N27 et à 200m00 d'un arrêt TEC desservi par la ligne suivante : ARRET_ID : 3162BUVRINNES Les Walhains : LGN_21 : M 21 Binche - Lobbes - Merbes Sainte Marie - Estinnes au Mont ; que l'accessibilité en termes de mobilité reste réduite ;

Considérant que la densification à cet endroit et plus particulièrement en zone agricole n'est pas à encourager, d'autant que de part et d'autre de cette partie de la zone agricole se développe en ruban sur une profondeur de 50m la zone d'habitat à caractère rural ;

Considérant la situation juridique du bien en zone agricole au plan de secteur et dans un périmètre d'intérêt paysager ;

Considérant que la demanderesse sollicite la dérogation au plan de secteur sur base de l'article D.IV.9 du Code ; que les conditions fixées par cet article sont les suivantes :

« À l'exclusion des zones naturelles, des zones de parc et des périmètres de point de vue remarquable, un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n° 2 y relatif peut être octroyé dans une zone du plan de secteur qui n'est pas compatible avec l'objet de la demande pour autant que :

1° le terrain soit situé entre deux habitations construites (avant l'entrée en vigueur du plan de secteur – Décrets du 12 juillet 2017, art. 43, du 13 décembre 2017, art.174, du 30 novembre 2018, art 167) ou entre une habitation construite avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et une habitation construite en zone d'habitat ou en zone d'habitat à caractère rural et distantes l'une de l'autre de 100 mètres maximums ;

2° ce terrain et ces habitations soient situés à front et du même côté d'une voirie publique suffisamment équipée en eau, électricité et égouttage, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;

3° les constructions, transformations, agrandissements ou reconstructions ne compromettent pas l'aménagement de la zone.

(...) »

Considérant qu'il y a dès lors lieu de se pencher sur le respect des conditions énumérées audit article ;

Considérant à titre liminaire, que la règle du comblement, en tant que mécanisme dérogatoire, doit recevoir une interprétation restrictive, et même si les conditions

sont réunies, son application demeure une simple faculté pour l'autorité (C.E., 29 janvier 2009, n° 189.937, Debucquoy ; C.E., 23 novembre 2010, n° 209.108, Delville et Vaassen.) ;

Considérant qu'ainsi que le précise le Collège communal dans sa décision, les deux premières conditions de cette disposition sont rencontrées ;

Considérant qu'il y a néanmoins lieu d'examiner si la construction projetée ne compromet pas l'aménagement de la zone ;

Considérant que les impacts de l'artificialisation des sols sur l'environnement sont multiples ; que l'artificialisation des sols constitue une des premières causes des changements climatiques et de la perte de biodiversité, qu'elle engendre une augmentation des trajets en voiture, une amplification des risques d'inondation, une baisse de rendements productifs des terres agricoles, une banalisation des paysages, etc. ;

Considérant par ailleurs la motivation développée par le collège communal, que l'autorité partage, et notamment selon laquelle :

« Considérant que la zone agricole au plan de secteur dans laquelle vient s'implanter le projet est située entre 2 zones d'habitat à caractère rural au Plan de secteur ; qu'elle constitue de ce fait, une ouverture et une transition paysagère ;

Considérant qu'il y a lieu de maintenir cette transition paysagère entre l'urbanisation et la zone agricole non urbanisée ;

Considérant que la poursuite d'une urbanisation en ruban le long de la voirie est à éviter ; qu'il apparaît clairement que cette césure entre 2 zones d'habitat à caractère rural crée une ouverture paysagère dont le maintien doit être renforcé et est encouragé par le Schéma de développement communal ; qu'en effet, celui-ci stipule que : « II est important de préserver les étendues agricoles et le caractère champêtre de la commune. La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens du terme. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage, Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. Elle peut également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent intégrante d'une exploitation agricole. (...) il est fortement déconseillé d'implanter des constructions nouvelles au sein d'un paysage ouvert. » ;

Considérant qu'il y a lieu de conclure que la troisième condition fixée par l'article D.IV.9 n'est en l'espèce pas rencontrée ;

Considérant que, s'agissant de conditions cumulatives, le mécanisme dérogatoire du comblement prévu par l'article D.IV.9 ne peut trouver à s'appliquer dans le cas d'espèce ;

Considérant par ailleurs l'article D.IV.13 du Code ; qu'au vu de l'importance de maintenir cette zone paysagère entre 2 zones urbanisées, telle que précisée ci-dessus, le projet ne participe pas à la protection et à la gestion des paysages bâtis et non bâtis ;

Considérant l'écart au schéma de développement communal (« Zone agricole » et « périmètre d'intérêt paysager ») ;

Considérant que l'article D.IV.5 du CoDT ;

Considérant que cette construction par sa volumétrie, son gabarit inadapté à la construction ancienne et voisine de gauche ainsi que les écarts relevés dans le cadre de cette demande de CU2 ne participent pas à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis d'autant que le bien est situé dans un périmètre d'intérêt paysager favorisant davantage le paysage que les constructions dans cette zone agricole ; » ;

Considérant que l'autorité de recours ne se rallie pas totalement à cette analyse ;

Considérant que pour ce qui concerne la péremption éventuelle du permis de lotir du 29 mai 1964 (3 lots), le conseil de la demanderesse indique que :

- Le bien a été mis en vente publique et la famille de la demanderesse a fait l'acquisition de l'ensemble des 3 lots en date du 7 octobre 1964 ; l'acte a été passé devant Notaire et a été soumis aux formalités d'enregistrement le 15 octobre 1964 ;
- L'article 74 de la loi Organique (remplacé par l'article 27 de la loi du 22 décembre 1970), prévoit que « sont de même périmés, les permis de lotir délivrés avant le 1^{er} janvier 1966, qui concernent les lotissements réalisés le long d'une voirie existante suffisamment équipée, lorsque la vente d'au moins une des parcelles n'a pas été soumise à la formalité de l'enregistrement avant le 1^{er} octobre 1970 [...] » ; qu'en l'espèce, la totalité des parcelles (et donc au moins une parcelle) a été vendue et soumise à la formalité de l'enregistrement avant le 1^{er} octobre 1970 ;
- Ce permis de lotir n'est donc pas périmé et il confère des droits acquis à son bénéficiaire, ceux-ci étant de pouvoir urbaniser le terrain par le biais de trois lots destinés à des habitations unifamiliales ;
- En 2016, la Ville de binche a délivré un certificat d'urbanisme numéro 1 confirmant la validité du permis de lotir ;

Considérant que la parcelle cadastrée 5^{ème} division, section A, numéro 583c sera cédée gratuitement pour être incorporée dans le domaine public à la Ville de binche, ce qui est déjà le cas dans les faits ;

Considérant que le Collège communal et la Direction Juridique des Recours et du Contentieux commettent une erreur dans leur analyse lorsqu'ils indiquent « [...] qu'il apparaît clairement que cette césure entre 2 zones d'habitat à caractère rural crée une ouverture paysagère dont le maintien doit être renforcé et est encouragé par le Schéma de développement communal [...] ; qu'il est fortement déconseillé d'implanter des constructions nouvelles au sein d'un paysage ouvert. » ; que l'analyse du contexte démontre que la parcelle est bordée tout le long de la voirie par un alignement d'arbres ; que les limites latérales et arrière du bien sont végétalisées ou clôturées par une palissade en bois (limite latérale gauche) ; qu'il n'existe dès lors aucune vue dégagée sur le paysage ; qu'en outre le bien est soustrait à toute activité agricole depuis longtemps comme le montre la vue aérienne ;

Considérant qu'il y a lieu de conclure que les trois conditions fixées par l'article D.IV.9 sont en l'espèce parfaitement rencontrées ; que le mécanisme dérogatoire du comblement prévu par l'article D.IV.9 peut trouver à s'appliquer dans le cas d'espèce ;

Considérant par ailleurs que les conditions de l'article D.IV.13 du Code sont également rencontrées ; que le projet participe à la protection et à la gestion des paysages bâtis et non bâtis ;

Considérant que l'hypothèse d'implantation numéro 1 (lot 1) peut être retenue en ce qu'elle assure la continuité avec la bâtisse de gauche ;

Considérant que le schéma volumétrique proposé (rez + étage partiellement engagé dans la toiture) est adapté à la construction existante de gauche ; que le profil du terrain naturel devra être strictement respecté ; que les écarts relevés dans le cadre de cette demande de CU2 participent à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

Pour les motifs précités,

DECIDE :

Article 1^{er}. Le recours introduit par Madame Thérèse RICHE, représentée par son conseil Maître Anthony JAMAR, contre la décision du Collège communal, est recevable.

Article 2. : Le certificat d'urbanisme N°2 sollicité par Madame Thérèse RICHE relatif à un bien sis Rue de Walhain à 7130 BINCHE, cadastré BINCHE 5 DIV Section A N° 583 B, 583 C, et ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale est **octroyé pour ce qui concerne l'hypothèse 1 (plan AR/CU2.002), l'hypothèse 2 est refusée.**

Conditions :

- La parcelle cadastrée 5^{ème} division, section A, numéro 583c sera cédée gratuitement pour être incorporée dans le domaine public à la Ville de Binche.
- Les eaux en provenance de la future habitation devront obligatoirement être épurées par le biais d'une station d'épuration individuelle et ce avant leur rejet vers le fossé existant.
- Le profil du terrain naturel devra être strictement respecté.

Article 3. : Expédition de la présente décision est transmise à la demanderesse et à son conseil Maître Anthony JAMAR, au fonctionnaire délégué de la Direction extérieure du Hainaut II et au collège communal de Binche.

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 **29 JUL. 2024**

François DESQUESNES



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'EXECUTION DES CONDITIONS OU DES CHARGES D'URBANISME ET RESPONSABILITÉ DÉCENNALE**Art. D.IV.74**

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

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

Art. D.IV.75

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

PEREMPTION DU PERMIS**Art. D.IV.81**

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

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

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

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

Art. D.IV.82

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

Art. D.IV.83

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

Art. D.IV.84

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'Etat 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, 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'Etat;
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'Etat. 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, accéder, 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 la signature de plusieurs personnes physiques est requise, ces signatures sont apposées électroniquement sur l'acte.
Tout mémoire ou document relatif à une affaire esulée 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 admise, 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 d'une partie requérante qui n'a pas déposé sa requête sous forme électronique, le greffe lui communique une clé alphanumérique à usage unique lui permettant d'accéder au dossier électronique de l'affaire.
Les tiers intéressés qui n'ont pas été avertis par le greffe et qui demandent à intervenir dans une affaire se font connaître du greffe, qui leur communique une clé alphanumérique à usage unique leur permettant d'accéder au dossier électronique de cette affaire.
Cette clé ne peut être utilisée que par une personne qui s'est enregistrée conformément au § 4. La personne qui utilise cette clé devient de ce fait le gestionnaire du dossier pour le compte de la partie concernée. Cette qualité vaut le temps imparti pour déposer un acte de procédure, et elle reste acquise si cet acte de procédure est déposé sous forme électronique.
§ 11. A l'égard des parties pour lesquelles il n'est pas recouru à la procédure électronique, ainsi que pour les pièces qui ne sont pas aisément convertibles en un format électronique, il est procédé conformément à l'article 84; les pièces de procédure ne doivent pas être accompagnées de copies. Les pièces qui peuvent être aisément converties en documents électroniques le sont par le greffe et placées dans le dossier électronique. Leur date est celle de l'envoi par pli recommandé.
L'inventaire des pièces annexées à un acte de procédure mentionne si ces pièces sont déposées au dossier électronique ou si elles sont envoyées au greffe sous une autre forme.
§ 12. Les parties ont accès à tous les documents déposés dans le dossier électronique, sauf ceux pour lesquels une demande de confidentialité a été formulée en application de l'article 87, § 2.
Ces documents-ci ne sont consultables que par la partie qui a déposé la pièce ou par celle qui a demandé la confidentialité. Si la demande de confidentialité est rejetée par arrêt, la pièce est rendue accessible aux autres parties.
Les documents pour lesquels une demande de confidentialité est formulée peuvent toujours être envoyés au greffe sous une forme non électronique. Ils ne sont jamais convertis en format électronique.
§ 13. La communication des actes de procédure par le Conseil d'Etat ainsi que les notifications, avis et convocations se font par dépôt dans le dossier électronique. Elles se font conformément à l'article 84 à l'égard des autres personnes.
Les gestionnaires de dossier et leurs délégués sont avisés de ce dépôt par courrier électronique.
Une copie électronique des envois qui leur sont adressés est conservée sur le site.
Le délai que ces envois font courir prend cours lors de la première consultation de la pièce par leur destinataire, qu'il s'agisse du gestionnaire de dossier ou d'un de ses délégués. Lorsqu'une pièce n'a pas été consultée par son destinataire dans les trois jours ouvrables de l'envoi du courrier, un courrier électronique de rappel est envoyé. A défaut de consultation de la pièce, celle-ci est réputée avoir été notifiée à l'expiration du troisième jour ouvrable qui suit l'envoi du courrier électronique de rappel.
Les arrêts sont revêtus de la signature électronique du président de chambre et du greffier et sont notifiés conformément à l'article 36. Les parties peuvent en lever une expédition au greffe conformément à l'article 37.
§ 14. Au cas où le site de procédure électronique du Conseil d'Etat 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'Etat 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'Etat 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'Etat, une pièce est déposée par une autorité, celle-ci peut demander qu'elle ne soit pas communiquée aux parties, conformément aux alinéas 1er et 2 du présent paragraphe.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



En séance du 3 juin 2024, concernant l'affaire

RICHE à BINCHE (Buvrines),

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

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

Vu le Code du Développement territorial (CoDT) ;

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

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

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 juin 2022 modifiant la partie régie de 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 certificat d'urbanisme n° 2 dont recours a pour objet la validation du principe de la construction d'une habitation unifamiliale sur une parcelle sise en zone agricole au plan de secteur.

Le recours introduit par la demanderesse est dirigé à l'encontre de la décision du Collège communal de Binche refusant le certificat d'urbanisme n° 2 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 la demanderesse, de son frère, de son conseil, de ses architectes, d'une représentante du Collège communal et de la Commission.

Le conseil et les architectes de la demanderesse ont présenté brièvement les deux variantes d'implantation du projet en rappelant d'une part que le bien est repris dans le périmètre d'un permis d'urbanisation datant de 1964, comportant trois lots bâtissables et pour lequel il subsiste un doute quant à son éventuelle péremption au niveau des différentes administrations et, d'autre part, que l'application du mécanisme dérogatoire prévu à l'article D.IV.9 du Code (principe du comblement) est sollicité en l'espèce vu la situation de ce bien en zone agricole au plan de secteur.

Le conseil de la demanderesse a poursuivi l'exposé en argumentant à l'encontre des griefs soulevés par le Collège communal dans sa décision (voir note argumentaire datée du 24 avril 2024 et jointe à l'annexe 20).

La représentante du Collège communal a rappelé les éléments qui ont amené l'autorité communale à refuser le certificat d'urbanisme n° 2, à savoir que le projet se situe en zone d'épuration autonome et que la voirie ne dispose dès lors pas d'un collecteur public au sens du Code de l'eau, que la zone agricole au plan de secteur dans laquelle vient s'implanter le projet est située entre 2 zones d'habitat à

caractère rural et constitue de ce fait une ouverture et une transition paysagère dont le maintien doit être renforcé et est encouragé par le Schéma de développement communal.

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).

Etant donné qu'en termes d'urbanisme, aucun élément nouveau n'est apporté au dossier, la Commission réitère son avis favorable conditionnel du 22 août 2022, à savoir que :

« (...) La Commission considère tout d'abord que la parcelle dont objet est urbanisable compte tenu que le paysage est marqué par du bâti existant sur la gauche et sur la droite de celle-ci.

La Commission invite le Service public de Wallonie - Territoire, Logement, Patrimoine, Energie – Direction juridique, des recours et du contentieux à éclaircir la situation juridique du bien quant à l'éventuel péremption, ou non, du permis d'urbanisation de 1964 dans lequel celui-ci se trouve.

Dans le cas où il s'avère que le permis d'urbanisme n'est pas périmé, la Commission suggère que l'urbanisation de la parcelle soit mise en œuvre dans le respect des prescriptions urbanistiques de celui-ci.

Dans le cas où tel ne serait pas le cas, la Commission considère que la construction d'une seule habitation implantée du côté gauche de la parcelle, réfléchi en lien avec le bâti existant et comportant deux volumes décalé l'un par rapport à l'autre pour permettre la transition entre le bâti de gauche implanté en front de voirie et le bâti de droite implanté plus en recul par rapport à celle-ci, est pertinente et acceptable, n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales et contribue à la gestion et l'aménagement du paysage bâti et non bâti.

Dans les deux cas, la Commission émet un avis favorable conditionnel ».



A. MASSON
Secrétaire



B. RENIER
Président