



Wallonie

**RECOURS AU GOUVERNEMENT WALLON
DÉCISION D'OCTROI CONDITIONNEL DU PERMIS D'URBANISME A
DUREE LIMITEE**

Le Ministre du Territoire, des Infrastructures, de la Mobilité et des Pouvoirs locaux ;

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 Monsieur [redacted] a introduit une demande de permis d'urbanisme relatif à un bien sis rue du Baty à 5530 YVOIR, cadastré YVOIR 2 DIV Section B N° 21 W, et ayant pour objet l'installation d'une habitation légère de type tiny house destinée à l'habitation ;

Considérant que le Collège communal a décidé d'octroyer sous conditions le permis d'urbanisme sollicité pour une durée limitée à 10 ans ; que cette décision a été notifiée en date du 17 septembre 2024 et réceptionné par le demandeur en date du 18 septembre 2024 ;

Considérant que le demandeur a introduit un recours auprès du Gouvernement wallon en date du 07 octobre 2024 ; qu'il a été envoyé par recommandé et réceptionné au sein du Service Public de Wallonie Territoire, Logement, Patrimoine et Energie le 08 octobre 2024 ;

Considérant que le recours 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 22 novembre 2024 ;

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a horizontal line and a small flourish.

Considérant que conformément à l'article D.IV.66, alinéa 3 du Code, l'administration régionale a envoyé, en date du 12 novembre 2024, une première analyse du dossier aux différentes parties invitées ;

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

- Plans fournis par le demandeur, comprenant 8 feuilles (format A3 recto), datés au 03/05/2024, portant l'intitulé « Permis d'urbanisme pour l'implantation d'une « tiny house » » ;

Considérant qu'aucun permis ou demande de permis antérieur à la présente demande n'est connu du Service Public de Wallonie Territoire, Logement, Patrimoine, Energie ;

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, alinéa 1^{er}, 15° b) du Code : *« utiliser habituellement un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles, y compris des habitations légères telles que définies par l'article 1^{er}, 40°, du Code wallon de l'habitation durable, à l'exception toutefois des installations mobiles autorisées par le Code wallon du tourisme ou le décret du 4 mars 1991 relatif aux conditions d'exploitation des terrains de caravanage »* ;

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

Considérant qu'eu égard à son contenu, aux plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.65, § 1^{er} du Livre I^{er} 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 situé en zone de loisirs au plan de secteur de DINANT-CINEY-ROCHEFORT approuvé par Arrêté royal du 22 janvier 1979 entré en vigueur le 06 juillet 1979 ;

Considérant que le bien est repris en périmètre d'intérêt paysager de l'ADESA ;

Considérant que le bien est situé à proximité d'un périmètre NATURA 2000 en vigueur : « Vallée du Bocq » ;

Considérant que le bien est situé en bordure d'un cours d'eau non navigable de 1^{ère} catégorie : le BOCQ ;

Considérant que le bien est soumis à un risque d'aléa d'inondation par débordement de type faible à élevé ;

Considérant que le bien est repris dans une zone soumise au régime d'assainissement autonome ;

Considérant que la commune d'Yvoir dispose d'une Commission communale Consultative d'Aménagement du Territoire et de Mobilité ;

Considérant que sur le plan urbanistique, s'agissant d'une installation destinée au logement permanent, la demande n'est pas conforme à la destination de la zone de loisirs telle que définie par l'article D.II.27 du Code qui dispose que :

« La zone de loisirs est destinée aux équipements récréatifs ou touristiques, en ce compris l'hébergement de loisirs.

Le logement de l'exploitant peut être admis pour autant que la bonne marche de l'équipement l'exige. Il fait partie intégrante de l'exploitation.

Pour autant qu'elle soit contiguë à une zone d'habitat, à une zone d'habitat à caractère rural ou à une zone d'aménagement communal concerté mise en oeuvre et affectée en tout ou partie à la résidence, la zone de loisirs peut comporter de l'habitat ainsi que des activités d'artisanat, de services, des équipements socioculturels, des aménagements de services publics et d'équipements communautaires pour autant que simultanément :

1° cet habitat et ces activités soient complémentaires et accessoires à la destination principale de la zone visée à l'alinéa 1er ;

2° la zone de loisirs soit située dans le périmètre d'un schéma d'orientation local approuvé préalablement par le Gouvernement. » ;

Considérant que la demande est soumise à une enquête publique, en application de l'article D.IV.40, alinéa 2 du Code, au motif suivant : la demande implique une dérogation au plan de secteur ;

Considérant que l'enquête publique a eu lieu du 28 juin 2024 au 12 juillet 2024, conformément aux articles D.VIII.7 et suivants du Code ; qu'elle n'a donné lieu à aucune réclamation ;

Considérant que l'avis conforme du Fonctionnaire délégué est requis en vertu de l'article D.IV.17 du Code ; qu'il a été envoyé en date du 03 septembre 2024 et est favorable conditionnel aux motifs suivants :

« Considérant que la parcelle se situe dans un contexte constitué de villas ;

Considérant que la parcelle est largement végétalisée et qu'une caravane résidentielle est placée derrière un massif arbustif ;

Considérant que le projet vise la pose d'une tiny house à destination d'habitation ;

Considérant que celle-ci présente une longueur de 8.50m et une largeur de 2.50m avec une hauteur de 3.40m ;

Considérant que l'installation est posée sur roues et constituée d'un bardage bois ;

Considérant que le projet n'est pas de nature à compromettre le cadre environnant ;

Considérant que le projet s'implante à proximité de la voirie ; que compte tenu de la trame urbanistique et de la nature du projet, un recul plus important serait plus approprié ;

Considérant qu'aucune information quant à l'existence d'habitat permanent dans le contexte, que le projet ne semble pas se situer en plan HP ou zone d'habitat vert, l'établissement d'un logement permanent en dérogation au plan de secteur ne peut être justifiée ;

Considérant que le projet peut être envisagé à condition que l'installation ne soit pas dévolue à un logement permanent ; que la dérogation ne peut être accordée ;

Pour les motifs précités,

Émet un avis conforme favorable au projet présenté, sous réserve que :

- Les conditions émises par le collège communal soient respectées.*
- La tiny house soit strictement réservée à du logement touristique.*
- Le recul par rapport à la voirie soit augmenté de 10 mètres. (...) » ;*

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

- SPW ARNE - Direction des Cours d'eau non navigables : son avis transmis en date du 09 juillet 2024 est défavorable ;
- INASEP : son avis transmis en date du 02 juillet 2024 est défavorable par défaut ;
- CCATM : son avis émis en séance du 04 juillet 2024 est défavorable ;

Considérant que le Collège communal a décidé d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité, aux conditions suivantes :

- Les conditions émises par le Fonctionnaire délégué dans son avis du 3 septembre 2024 seront strictement mises en œuvre, à savoir :

Les conditions émises par Collège communal seront respectées ;

La tiny house sera strictement réservée à du logement touristique ;
Le recul par rapport à l'alignement sera augmenté de 10 mètres ;

- En application de l'article D.IV.80.9°, le permis d'urbanisme sera délivré pour une durée limitée de dix ans ;
- La tiny house sera ancrée au sol de manière à ce qu'elle ne dérive pas en cas de crue. Cet ancrage sera réalisé simultanément de l'installation de la tiny house ;
- Les obligations et remarques émises par l'INASEP seront strictement mises en œuvre et respectées : le maître d'ouvrage fournira les éléments prouvant l'existence de la station d'épuration individuelle, démontrera son bon fonctionnement et fournira l'identité de la structure gérant l'ouvrage (préalablement à l'installation de la tiny house). A défaut, le maître d'ouvrage équipera son bien d'un système d'épuration individuelle et infiltrera les eaux usées dans le sol (et ce dans le respect de la réglementation applicable) ;
- La caravane préexistante sur le site sera enlevée au plus tard le jour de l'installation de la tiny house ou disposera d'un hypothétique permis d'urbanisme ;
- L'aire de stationnement sera réalisée en matériaux perméables. Le cas échéant, l'aire de stationnement et le chemin seront réalisés de telle sorte que les matériaux qui les constituent ne se répandent pas sur le domaine public ;
- Le bardage en bois des élévations conservera un aspect naturel ;
- Toute clôture mise en œuvre sur la propriété sera majoritairement constituée (ou doublée) de haies composées d'essences indigènes non invasives. Ces clôtures et plantations seront réalisées dans le respect de la réglementation applicable. Le cas échéant, toute clôture disposera au moins d'une ouverture de 2dm² (située au niveau du sol) par 25 mètres de clôture. Cette ouverture permettra le libre passage des petits animaux ;

Considérant que la Commission d'avis sur les recours a transmis, en date du 02 décembre 2024, un avis favorable conditionnel ; qu'il est notamment motivé comme suit (voir annexe 1) :

« Un des membres attire l'attention sur la présence de végétation à rue qui permet l'intégration de l'installation de la Tiny-House dans le cadre bâti existant.

Les membres s'interrogent sur la garantie de l'ancrage au sol.

La Commission estime au regard des documents contenus dans le dossier et des éléments mis en exergue lors de l'audition, que la demande est acceptable pour autant que la durée soit limitée dans le temps à 10 ans.

La Commission émet un avis favorable conditionnel. » ;

Considérant que dans son recours, le demandeur invoque, à titre principal, l'argument suivant :

- le projet, au vu de la situation des lieux, est compatible avec l'article D.IV.9 du CoDT dit règle du comblement ;

Considérant que le terrain est repris en zone de loisirs au plan de secteur ; qu'il se situe dans un ancien camping ayant cessé ses activités en 2015 ; que les vues aériennes disponibles sur WalOnMap montrent qu'en 2016 toutes les caravanes placées sur la parcelle, exception faite de celle du demandeur, ont été enlevées ;

Considérant que le projet vise l'installation d'une habitation légère de type tiny house destinée à l'habitation ;

Considérant que la demande déroge au plan de secteur ;

Considérant que le demandeur invoque l'application de l'article D.IV.9 du Code, selon lequel :

« A 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 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° 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.

La distance de 100 mètres visées à l'alinéa 1^{er}, 1°, se calcule indépendamment de la présence, dans le terrain concerné, d'un élément naturel ou artificiel tel un cours d'eau ou une voirie.

Toutefois, aucun permis ou certificats d'urbanisme n°2 ne peut être délivré pour des terrains situés à front de voiries publiques divisées en quatre bandes de circulation au moins. » ;

Considérant que l'article D.IV.9 précité ne limite pas son application aux permis d'urbanisme visant des « constructions » ; qu'il n'exclut pas les « installations » ; que le 3° précise seulement que s'il s'agit de constructions, transformations,

agrandissements ou reconstructions, celles-ci ne peuvent compromettre l'aménagement de la zone ;

Considérant que le bien visé par la demande est situé entre une habitation (n°15) située en zone d'habitat et une habitation (n°11) de 1955, donc antérieure à l'entrée du plan de secteur, située en zone de loisirs ; que ces deux habitations sont distantes de moins de 100m ; que par conséquent, la demande peut bénéficier du mécanisme dérogatoire instauré par l'article D.IV.9 du Code ;

Considérant qu'il appartient à l'autorité chargée de statuer sur l'octroi de la dérogation de vérifier l'opportunité de l'application dudit article, conformément à l'article D.IV.13 du Code selon lequel :

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme si les dérogations :

1° sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé ;

2° ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application ;

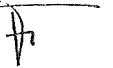
3° concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis. » ;

Considérant que s'agissant de la 1^{ère} condition précitée, le projet se situe dans un contexte résidentiel ; que la zone de loisirs concernée est uniquement occupée par des habitations, présentes pour la plupart depuis 30 ans ; qu'il ressort l'audition en présence de la Commission que le Collège communal n'est pas opposé à l'établissement d'une résidence permanente en l'endroit ;

Considérant que s'agissant de la 2^{ème} condition précitée, le projet, en ce qu'il vise le placement d'une installation mobile d'une emprise au sol d'environ 20m² sur une parcelle de près de 50 ares, n'est en rien susceptible de compromettre la mise en œuvre du plan de secteur dans le reste de son champ d'application ;

Considérant que s'agissant de la 3^{ème} condition précitée, que le projet vise à remplacer une installation résidentielle vétuste (caravane) par une tiny house moderne présentant des élévations en bardage bois ton naturel ; que l'installation projetée, par son gabarit, son implantation et les matériaux mis en œuvre est de nature à s'intégrer au contexte ; que la parcelle est largement végétalisée et comporte une haie en limite avant ainsi que des cordons végétalisés le long des limites latérales de mitoyenneté ; qu'en tout état de cause, le projet sera peu perceptible depuis le domaine public et les propriétés voisines ;

Considérant, dès lors, que les conditions énoncées à l'article D.IV.13 du Code sont rencontrées en l'espèce ;



Considérant que le projet est situé en zone d'aléa moyen à la cartographie de l'aléa d'inondation ; que la valeur d'aléa moyenne d'inondation correspond pour une récurrence de 25 ans à une hauteur de submersion inférieure à 30cm ; que, par ailleurs, la parcelle n'est pas reprise à la cartographie des zones inondées lors des événements de juillet 2021 ; que le niveau habitable de l'installation projeté est situé plus de 30cm au-dessus du sol ;

Considérant qu'une installation résidentielle présente une vulnérabilité moyenne au risque d'inondation, selon le référentiel Constructions et aménagements en zone inondable d'octobre 2022 ; qu'il s'agit en l'espèce d'une installation sur roues susceptible d'être déplacée en cas de crue ; que compte tenu de son faible gabarit, elle n'est pas de nature à aggraver sensiblement le risque d'inondation ; qu'en outre, le projet ne prévoit pas d'imperméabilisation des sols ; qu'en effet, les zones de circulation, de stationnement et de terrasse seront empierrées ;

Considérant qu'il convient de se rallier aux motifs suivants développés par le Collège communal, en ces termes :

« Considérant que l'installation projetée présente des dimensions réduites et une allure sobre ;

Considérant que le projet s'implante sur une propriété de grandes dimensions et à une distance certaine des habitations voisines, que les constructions avoisinantes sont généralement des gabarits d'une hauteur réduite, que l'installation projetée et son environnement bâti sont « dissimulés » dans un cadre particulièrement verdoyant, que le projet apparaît dès lors de nature à s'intégrer dans son environnement sans y porter préjudice ;

Considérant que l'implantation projetée préserve opportunément la zone arrière habituellement réservée aux jardins et aux activités « paisibles », que l'installation participe discrètement à la formation du front bâti de la rue, que celle-ci répond dès lors partiellement aux réserves émises par la CCATM ;

Considérant à ce propos que la caravane préexistante sur le site ne participe ni à la qualité du cadre environnant ni aux principes de bon aménagement des lieux, que son usage et ses caractéristiques ne sont par ailleurs pas spécifiés dans la demande de permis d'urbanisme, que le reportage photographique joint à la demande de permis d'urbanisme laisse entrevoir un état vétuste de ladite caravane ;

Considérant que l'habitat léger est un concept nouveau qui répond à une demande philosophique et/ou une nécessité économique, qu'il y a lieu de permettre à l'architecture d'évoluer, que ceci répond dès lors également aux réserves émises par la CCATM ;

Considérant qu'il s'agit d'une installation légère et mobile, que la situation projetée est aisément réversible, que le projet ne compromet pas une éventuelle urbanisation future de la parcelle ;

Considérant que l'aspect léger et mobile de l'installation rend le projet davantage acceptable dans le périmètre d'un aléa d'inondation » ;

Considérant, toutefois, que la volonté du Collège communal de « strictement réserver la tiny house à du logement touristique » ne peut faire l'objet d'une condition au sens de l'article D.IV.53 du Code ; que la demande porte sur une installation destinée à l'habitation ; qu'un changement de destination engendrerait une modification substantielle de l'objet de la demande ; qu'il en va de même de la condition d' « ancrer l'installation au sol », ce qui en ferait une installation fixe et plus une installation mobile telle que sollicitée ;

Considérant, d'autre part, que la condition imposée par le Collège d'augmenter le recul par rapport à la voirie de 10 mètres n'est en rien nécessaire à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, ni à la faisabilité du projet ; que cette « condition » ne doit pas être retenue ; que, pour les motifs développés ci-avant, le projet présenté contribue à la protection du paysage bâti et non bâti ;

Considérant, enfin, que les conditions imposées par le Collège communal relativement à l'égouttage, à l'enlèvement de la caravane existante, à l'usage de matériaux perméables pour les abords, au matériau des élévations et aux clôtures sont pertinentes et doivent être maintenues ;

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.80, §1^{er} du Code :

« La durée du permis d'urbanisme est limitée :

(...)

9° pour l'utilisation habituelle d'un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations mobiles, y compris des habitations légères telles que définies par l'article 1er, 40°, du Code wallon de l'habitation durable, à l'exception toutefois des installations mobiles autorisées par le Code wallon du tourisme ou le décret du 4 mars 1991 relatif aux conditions d'exploitation des terrains de caravanage (...) » ;

Pour les motifs précités,

DECIDE :

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

Article 2. : Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur _____ relatif à un bien sis rue du Baty à 5530 YVOIR, cadastré YVOIR 2 DIV Section B N° 21 W, et ayant pour objet l'installation d'une habitation légère de type tiny house destinée à l'habitation est **octroyé sous réserve du respect des conditions suivantes** :

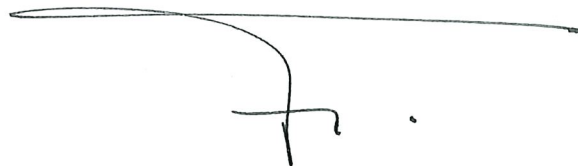
- respecter les obligations et remarques formulées par l'INASEP dans son avis du 28 juin 2024, ci-annexé (annexe 2) ;
- la caravane préexistante sur le site sera enlevée au plus tard le jour de l'installation de la tiny house ou, à défaut, fera l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ;
- l'aire de stationnement, le chemin et la terrasse seront réalisés en matériaux perméables ;
- le bardage en bois des élévations conservera un aspect naturel ;
- toute clôture mise en œuvre sur la propriété sera majoritairement constituée (ou doublée) de haies composées d'essences indigènes non invasives. Toute clôture disposera au moins d'une ouverture de 2dm² (située au niveau du sol) par 25 mètres de clôture afin de permettre le libre passage des petits animaux.

La durée du permis d'urbanisme est limitée à 10 ans à dater de la présente décision. Au terme du délai autorisé, le bénéficiaire du permis remet les lieux en l'état où ils se trouvaient avant la mise en œuvre du permis.

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 13 JAN. 2025



François DESQUESNES



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 sols.

Art. D.IV.90

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

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

RETRAIT DE PERMIS

Art. D.IV.91

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

- 1° suite à la suspension du permis par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62 ;
- 2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du Patrimoine

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

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

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

CESSION DU PERMIS

Art. D.IV.92

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

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

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

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

RENONCIATION AU PERMIS

Art. D.IV.93

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4° les nom et adresse de la partie adverse.

§ 2. La requête contient en plus :

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

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

2° le rôle linguistique auquel il appartient;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4°;

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

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

[4° ...]

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

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

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

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

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

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

[**Art. 3ter.** En même temps qu'elle introduit sa requête, la partie requérante envoie une copie de celle-ci à la partie adverse pour son information.

L'autorité qui la reçoit la transmet, le cas échéant, à l'autorité compétente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'introduction de la requête se réalise par son dépôt sur le site. Un code d'identification temporaire est automatiquement attribué et communiqué au gestionnaire du dossier.

Tant que le délai de recours n'a pas expiré et qu'une affaire est en attente de numéro de rôle, la requête et des annexes peuvent être ajoutées ou supprimées.

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

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

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

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

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

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

§ 11. 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 l'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.

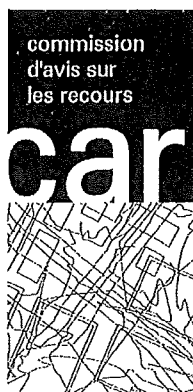
[Toutefois, lorsque ce jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le jour de l'échéance est reporté au plus prochain jour ouvrable.]

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 vendredi 22 novembre 2024, concernant l'affaire

DAENE PIERRE À YVOIR,

la Commission, composée de M. G. CAIGNIET, Mme M. NOEL, M(M). N. DEVUYST et X. MARIAGE (membres) émet l'avis suivant :

Vu le Code du Développement territorial (CoDT) ;

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

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

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

La demande de permis d'urbanisme dont recours a pour objet l'installation d'une habitation légère de type « Tiny-house » destinée à l'habitation.

Le recours introduit par la partie demanderesse est dirigé à l'encontre de la décision du Collège communal d'YVOIR octroyant sous certaines conditions le permis d'urbanisme sollicité.

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

L'audition s'est déroulée ce jour par vidéoconférence en présence du requérant, du représentant de l'administration communale et de la Commission.

Le requérant a rappelé les rétroactes du dossier et a exposé les arguments développés dans son recours, tels que figurant au dossier de la procédure. Il a notamment insisté sur la notion de comblement qui pourrait s'appliquer dans son cas, qui a été sollicitée dans le formulaire de demande et à laquelle le Fonctionnaire délégué ne répond pas. Il a marqué son étonnement par rapport aux habitations permanentes du contexte dans lequel il s'inscrit.

Le représentant de l'administration communale a indiqué que le Collège est favorable à cette demande ; qu'il n'y voit aucun inconvénient pour y établir du logement permanent. Il a rappelé que le contexte immédiat présente des habitations permanentes dans la zone de loisir. Il a également mis en avant le caractère démontable de la « Tiny-House » qui ne compromet pas le développement futur de la zone de loisir et a précisé la durée limitée de l'autorisation à 10 ans.

La discussion a porté sur l'historique du site, la fin de la gestion du camping en 2015, la présence d'une caravane sur le terrain qui sera enlevée, le choix de l'implantation, l'aménagement des abords projetés et les raisons d'éviter le recul du projet dans le site comme imposé par le Fonctionnaire délégué.

La discussion a mis en exergue l'application possible de l'article DIV 9 du CoDT, le bien étant situé entre le n°15, habitation située en zone d'habitat, et le n°11, habitation de 1955 antérieure à l'entrée en vigueur du plan de secteur, située en zone de loisir.

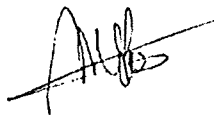
La Commission émet son avis motivé en fonction du repérage et de la première analyse du recours visés à l'article D.IV.66, des circonstances urbanistiques locales, des éléments mis en exergue lors des débats et des documents déposés au dossier lors de l'audition (cf. article R.I.6-4 du Code).

Un des membres attire l'attention sur la présence de végétation à rue qui permet l'intégration de l'installation de la Tiny-House dans le cadre bâti existant.

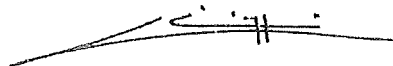
Les membres s'interrogent sur la garantie de l'ancrage au sol.

La Commission estime au regard des documents contenus dans le dossier et des éléments mis en exergue lors de l'audition, que la demande est acceptable pour autant que la durée soit limitée dans le temps à 10 ans.

La Commission émet un avis **favorable conditionnel**.



M. VANHAMME
Secrétaire adjointe



G. CAIGNIET
Président



N. Réf. : GRE-JBE-YVO-202406-004266

V. Réf. : PU 2024 053

Agent traitant : BENOIT Jérémie

Tél. : +32 (0) 81/40.75.72

GSM : +32 (0) 478/80.64.70

Email : jeremie.benoit@inasep.be

Naninne, le 28 juin 2024

M. Patrick EVRARD

Bourgmestre

Administration communale de et à

5530 YVOIR

A l'attention de M. GUEULETTE

Objet : Demande d'avis sur permis d'urbanisme pour l'implantation d'une tiny house ; bien localisé rue du Baty (Evrehailles) à YVOIR et installé par

Monsieur le Bourgmestre, cher Monsieur EVRARD,

Nous accusons bonne réception de votre demande de renseignements datée du 12/06/2024 relative au projet dont objet.

Nous vous invitons à prendre connaissance du développement détaillé de notre analyse nous amenant à remettre un avis **DEFAVORABLE PAR DEFAUT** sur le projet tel qu'il nous a été soumis.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire et nous vous prions de croire, Monsieur le Bourgmestre, cher Monsieur EVRARD, en l'expression de nos salutations distinguées.

ir. Emmanuel DE SUTTER

Signature
numérique de
Emmanuel De
Sutter (Signature)
Date : 2024.07.01
11:52:00 +02'00'

Directeur général adjoint

Didier HELLIN

Signature
numérique de Didier
Hellin
(Authentication)
Date : 2024.07.01
14:03:42 +02'00'

Directeur général

AVIS SUR LA GESTION DES EAUX D'UN PROJET D'URBANISME

implantation d'une tiny house ; bien localisé rue du Baty (Evrehailles) à YVOIR

Demandeur : M. DAENE - Référence commune : PU.2024.053

1. Informations générales

PROJET IMMOBILIER	
Construction	NOUVELLE
Localisation	rue du Baty (Evrehailles) à YVOIR
Référence cadastrale (code CAPAKEY)	91382B0021/00W000
Année du cadastre	2023
Type de construction/travaux	implantation d'une tiny house
Nombre d'Unités de logements (UL) *	1
Surface estimée du projet** (m²)	21
Surface estimée de la parcelle** (m²)	4875
Drains de fondations	NON
Aménagements extérieurs	1 place de stationnement
* Au-delà de 3 UL, une analyse plus poussée de la gestion des eaux pluviales du projet peut être sollicitée expressément par la Commune auprès du service GRE ; une tarification spécifique étant alors appliquée.	
** Estimation sauf si communication des valeurs exactes par le maître d'ouvrage ou auteur de projet.	

ASSAINISSEMENT	
Régime d'assainissement	<u>AUTONOME</u> Depuis 1999
Voie artificielle d'écoulement ou eau de surface au droit du projet	OUI - Cours d'eau « Le Bocq » - cours d'eau de 1^{ère} catégorie - Canalisation traversant la parcelle

PARTICULARITES DU CONTEXTE LOCAL	
Zone prioritaire (*)	NON
Zone de baignade ou amont de baignade	NON
Zone de prévention de captage	NON
Zone dont le sol est potentiellement pollué	NON
Zone de consultation de la DRIGM	NON
Zone inondable	OUI par débordement du cours d'eau, Le Bocq (aléa faible à élevé selon la carte des aléas d'inondations mise à disposition par le SPW).
* Zones sensibles d'un point de vue environnemental (ex : zones de protection de captage, zones de baignade (et amont), zones Natura-2000, cours d'eau dont la qualité n'est pas satisfaisante et où l'assainissement autonome a un impact significatif	

3. Conclusion

CONCLUSION DE L'INASEP	
STATUT DE L'AVIS	<u>DEFAVORABLE PAR DEFAUT</u>
Facteur(s) déclassant(s)	Nous n'avons pas d'informations quant à l'existence et à l'état de fonctionnement de la station d'épuration (STEP) collective mentionnée par le maître d'ouvrage ; la Commune étant également dans l'inconnue à ce sujet. → Le maître d'ouvrage devra donc fournir des éléments prouvant l'existence de la STEP, démontrer son bon fonctionnement (contrat d'entretien à l'appui) et fournir l'identité de la structure gérant cet ouvrage d'assainissement. <u>A défaut, le maître d'ouvrage devra équiper son bien d'un système d'épuration individuelle et infiltrer préférentiellement les eaux usées épurées dans le sol.</u>
OBLIGATIONS/CONSEILS/INFORMATIONS SUPPLEMENTAIRES	
Obligation(s)	- En raison du risque d'inondations, solliciter l'avis de la Direction des Cours d'eau Non Navigables du SPW. - Utiliser un <u>système d'épuration individuelle agréé</u> (liste des SEIs agréées en région wallonne). - Introduire une <u>déclaration environnementale</u> en lien avec le SEI. - Etablir un <u>contrat d'entretien</u> pour le SEI. - Intégrer le SEI dans la <u>Gestion Publique de l'Assainissement Autonome (GPAA)</u>. - Respecter les <u>conditions intégrales et sectorielles relatives aux SEIs</u>.
Recommandation(s)	- Recourir à un revêtement drainant pour aménager la place de stationnement.
Conseil(s) / Information(s)	- L'ensemble des équipements de gestion des eaux posés dans le cadre de ce projet devront être entretenus selon les conseils/recommandations du concepteur/fournisseur de l'équipement. - S'agissant d'un nouveau bâtiment nécessitant un raccordement à la distribution d'eau, le maître d'ouvrage devra faire certifier son bien par un certificateur dans le cadre de CERTIBEAU. https://www.certibEAU.be/fr

Annexe 1 : Contexte législatif

THÉMATIQUE GÉNÉRALE	TEXTE EN VIGUEUR	ARTICLE	FOCUS
Eaux usées	<u>Partie réglementaire du Code de l'Eau</u>	R.279 §1	Obligation d'installation d'un SEI
		R.279 §2	Priorisation des modes d'évacuation des eaux usées épurées
	<u>Annexe 4 du Code de Développement Territorial</u>	Cadre 14 – Annexes à fournir	Obligation de fournir une étude hydrologique en lien avec l'infiltration des eaux usées épurées
	<u>AGW du 1/12/16 fixant les conditions intégrales et sectorielles relatives aux SEI</u>	Règles à respecter en termes d'installation et d'usage du SEI	
Eaux pluviales	<u>AGW du 1/12/16 fixant les conditions intégrales et sectorielles relatives aux SEI</u>	Article 11	Interdiction d'introduire dans le SEI des eaux pluviales et des eaux claires parasites
Eaux destinées à la consommation humaine	<u>Partie décréte du Code de l'Eau</u>	D.182 §3	Ressource alternative à l'eau de distribution
Législation supplémentaire	<u>Code de Développement Territorial</u>	R.IV.35-1	Consultation obligatoire dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis

Annexe 2 : Documents ressources en Région Wallonne

THEMATIQUE GENERALE	RESSOURCES	EDITEUR
Infiltration des eaux	<u>Infiltration des eaux de ruissellement – Memento Aquawal</u>	Aquawal
Gestion des eaux pluviales	<u>Référentiel sur la gestion durable des eaux pluviales</u>	SPW-TLPE
Dimensionnement d'un ouvrage de rétention/infiltration	<u>Fichier de calcul (xlsx)</u> <u>Guide technique</u> <u>Tutoriel</u>	GTI (Groupe Transversal Inondations)
Constructibilité en zone inondable	<u>Référentiel - Constructions et aménagements en zone inondable</u> <u>Inondations - Réduire la vulnérabilité des constructions existantes</u> <u>Circulaire relative à la constructibilité en zone inondable</u>	SPW SPW Circulaire ministérielle datant du 23/12/21