

Jambes, le

29 JAN. 2024

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

Tél : 081/33.21.11  
Fax : 081/33.23.60

Vos réf.: 2022-283  
Nos réf. : RECO63/25050/2024/2/2320259  
Annexe(s) : 1 copie de l'arrêté + plan(s)  
Votre contact : SULBOUT Jacqueline | 081/33 25 10 | jacqueline.sulbout@spw.wallonie.be

**PAR RECOMMANDE**  
Collège communal de LA HULPE  
Rue des Combattants, 59  
1310 La Hulpe



IM10010131000005391

**OBJET : Recours auprès du Gouvernement wallon – Notification de l'arrêté ministériel**  
Modification d'urbanisation - 154FL522  
**Demanderesse:** LA TOURMALINE S.A. (Madame Sophie LAMBRIGHS)

Mesdames, Messieurs,

La Direction Juridique, des Recours et du Contentieux a l'honneur de vous faire parvenir, en annexe, une copie certifiée conforme de l'arrêté du **29 JAN. 2024**

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

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

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

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

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

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

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



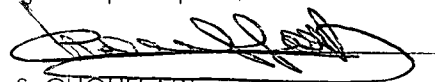
Une copie de la décision incriminée doit, en application de l'article 3 du règlement, être jointe à la requête.

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

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

Luc L'HOIR, Directeur,  
Par délégation,

L'adjointe principale,



S. CHOUFFART

Agent traitant : J. SULBOUT, Gradué  
Chef de service : L. L'HOIR, Directeur



Wallonie

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

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

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

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

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

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

Considérant que LA TOURMALINE S.A., représentée par Madame Sophie LAMBRIGHS, a introduit une demande relative à un bien sis Rue Général de Gaulle 62 à 1310 LA HULPE, cadastré LA HULPE Section B N° 450 C, et ayant pour objet la modification du permis d'urbanisation 154FL522, délivré le 30/11/1983 et modifié le 02/11/1987 ;

Considérant que le Collège communal a décidé de refuser la demande ; que cette décision a été notifiée en date du 11/08/2023 et réceptionnée par le demandeur en date du 14/08/2023 ;

Considérant que LA TOURMALINE S.A., représentée par son conseil Maître Stéphane NOPERE (Association d'avocats PNT), a introduit un recours auprès du Gouvernement wallon en date du 13/09/2023 ; qu'il a été réceptionné au sein du Service Public de Wallonie Territoire, Logement, Patrimoine et Energie le 15/09/2023 ;

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;

A large, stylized handwritten signature or mark, possibly the number '4', written in black ink. It consists of several overlapping loops and a long vertical stroke extending downwards.

Considérant que les parties et la Commission d'avis ont été invitées à comparaître à une audition qui a eu lieu le 08/11/2023 ;

Considérant que conformément à l'article D.IV.66, alinéa 3 du Code, l'administration régionale a envoyé, en date du 27/10/2023, une première analyse du dossier aux différentes parties invitées ;

Considérant qu'en séance du 23/06/2023, le Collège communal a sollicité l'introduction de plans modificatifs ; que cette décision a été notifiée au demandeur en date du 18/07/2023 ; que le demandeur n'a pas produit de plans modificatifs ;

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

- Plans intitulés « Permis d'urbanisation » datés du 07/10/2022, référencés N° DOSSIER 404 et numérotés PUR 01 à PUR 06 ;
- Cahier des indications, intitulé document 09bis, indicé « Complétude à la suite du courrier du 07 novembre 2022 » ;

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

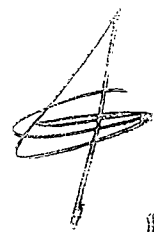
- Demande de permis de lotir pour la division d'un terrain en 3 lots destinés à la construction de 3 villas isolées à caractère résidentiel unifamilial, octroi le 30/11/1983 ;
- Demande de modification du permis de lotir visant à fusionner les 3 lots en un seul lot à destination de bureaux, octroi le 02/11/1987 ;
- Demande de modification du permis d'urbanisation pour la réorganisation du périmètre du lot unique et la révision de l'ensemble des prescriptions en vue de démolir et reconstruire l'immeuble Dow Corning et de lui donner une affectation résidentielle, refus le 12/10/2018 ; cette décision est confirmée sur recours par arrêté ministériel du 18/02/2019 ainsi que par le Conseil d'Etat par arrêté du 13/07/2021 ;

Considérant qu'à la suite de l'analyse du dossier, il apparaît que la demande porte sur la modification du permis de lotir du 02/11/1987, devenu permis d'urbanisation, et vise plus précisément à diviser le lot unique en 2 lots et à revoir l'ensemble des prescriptions en vue de démolir partiellement le bâtiment existant (maintien du sous-sol) et de reconstruire 4 immeubles comportant 75 logements (et 2 surfaces pour professions libérales) pour le lot 1 et de maintenir la situation existante pour le lot 2 (parking public) ;

Considérant que ces actes et travaux sont soumis à permis en vertu de l'article D.IV.94 du Code ;

Considérant que préalablement à l'introduction de la demande, une réunion d'information préalable s'est tenue le 02/09/2021 ; qu'elle était obligatoire en vertu des articles D.29-5 et suivants et R.41-1 du Code wallon de l'environnement ;

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 l'objet de la demande, en ce qu'il porte sur une superficie de plus de 2 hectares (2,44ha en l'espèce), entre dans la rubrique n° 70.11.01 de la liste des projets, soumis à étude d'incidences établie par l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 (M.B. 21 septembre 2002) ;

Considérant que sur le plan environnemental, la demande comprend une étude d'évaluation des incidences sur l'environnement (EIE), réalisée par le bureau d'études Aries Consultants SA, datée du 27 mai 2022 ; que cette étude évalue les impacts du projet sur l'environnement et le cadre de vie des riverains ; qu'en fonction de cette évaluation, des mesures de suppression, de réduction ou de compensation des impacts négatifs ainsi que des éventuelles alternatives sont proposées et étudiées ; que pour la partie « logement » du projet, la majorité des recommandations de l'auteur de l'étude a été suivie par la demanderesse de permis et intégrée au cahier des indications ;

Considérant qu'il y a lieu de relever que l'objet de cette étude diffère de celui de la demande déposée en ce sens que dans l'EIE, le lot 2 a pour destination « établissement scolaire ou zone récréative » ; qu'initialement, il était envisagé la création d'une école ou d'un équipement récréatif sur ce second lot ; que cette partie du projet a été abandonnée ; que néanmoins, l'EIE jointe à la demande est suffisamment complète et précise pour permettre à l'autorité de statuer en connaissance de cause ; qu'en effet, l'EIE porte sur un projet de 75 logements et 2 professions libérales répartis dans 4 immeubles sur le lot 1 ; que celle-ci envisage d'autre part, dans le cadre des alternatives, un maintien du lot 2 en l'état (parc avec parking existant) ;

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 l'objet de la demande est soumis :

- au plan de secteur de de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ adopté par Arrêté royal du 28/03/1979 ; le bien y est repris en zone d'habitat, et en zone de parc avec surimpression de périmètre d'intérêt paysager ;
- au schéma de développement communal de LA HULPE adopté le 30/09/1994 ; le bien y est situé en zone de bureaux, et en zone de parc avec surimpression périmètre d'intérêt paysager ;
- au guide communal d'urbanisme de LA HULPE approuvé le 22/05/2009 ; le bien y est situé en aire de bureaux et en aire de parc ;

Considérant que le bien est situé :

- pour partie dans un site classé : "Vallée de l'Argentine: en cours du ruisseau et roselières à Gaillemarde, cours du ruisseau et étangs depuis la chaussée de Bruxelles jusqu'à la rue F. Dubois, y compris le Grand étang des Papeteries", arrêté du 17/02/1983 (classement) ;
- pour partie dans un périmètre Natura 2000 : "Vallée de l'Argentine et de la Lasne" ;
- en bordure d'un cours d'eau non navigable de 2<sup>ème</sup> catégorie : "L'Argentine" ;

- pour partie dans un site à réaménager de droit : "Intermills" (arrêté de rénovation du 23/06/2016) ;
- le long d'un itinéraire RAVeL ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien repris en zone "lavande" à la banque de données de l'état des sols : « Parcelles concernées par des informations de nature purement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4) », au sens du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols ;

Considérant que la demande se rapporte à un bien soumis pour partie à un risque d'aléa faible d'inondation par débordement et par ruissellement ;

Considérant que le bien est situé dans le PASH de la Dyle-Gette qui reprend celui-ci en régime d'assainissement collectif ; que les eaux usées seront évacuées vers l'égout public existant en voirie ; que les eaux pluviales seront évacuées via un système de tamponnement (citerne d'eau de pluie ou zone humide aménagée) vers le Grand Etang ou le cours d'eau de l'Argentine ; que le système d'égouttage prévu est conforme à la situation du bien au PASH ;

Considérant que la commune de LA HULPE dispose d'une CCATM ;

Considérant que le collège communal de LA HULPE statue sans avis préalable du Fonctionnaire délégué, en application de l'article D.IV.15 du Code, par suite de l'arrêté du 04/07/1995 ;

Considérant l'article D.II.24 du Code, selon lequel :

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

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

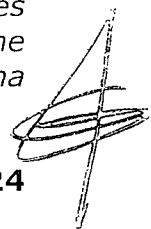
*Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics » ;*

Considérant l'article D.II.40 du Code, selon lequel :

*« La zone de parc est destinée aux espaces verts ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère.*

*N'y sont admis que les actes et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou leur embellissement ainsi que les actes et travaux complémentaires fixés par le Gouvernement.*

*La mise en œuvre d'une zone de parc dont la superficie excède cinq hectares peut également faire l'objet d'autres actes et travaux, pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'un schéma d'orientation local couvrant sa totalité soit entré en vigueur.*



*Le Gouvernement peut arrêter le pourcentage de la superficie de la zone qui peut être concerné par les actes et travaux visés aux alinéas 2 et 3 » ;*

Considérant l'article R.II.21-7 du Code, selon lequel :

*« Le périmètre d'intérêt paysager vise à la protection, à la gestion ou à l'aménagement du paysage.*

*Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être autorisés pour autant qu'ils contribuent à la protection, à la gestion ou à l'aménagement du paysage bâti ou non bâti. » ;*

Considérant qu'en zone d'habitat, le projet prévoit la démolition du bâtiment existant et la construction de 4 immeubles comportant 75 logements et 2 surfaces pour professions libérales ;

Considérant qu'en zone de parc d'intérêt paysager, le projet prévoit le maintien de la situation existante à savoir une zone d'espaces verts, comportant un parking public couvert par permis ;

Considérant par conséquent que la demande est conforme au plan de secteur ;

Considérant que la demande s'écarte du schéma de développement communal pour les motifs suivants :

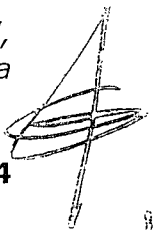
- Livre 2, Titre 3, chapitre 5 "Zone de bureaux" : zone exclusivement réservée aux bureaux ; le projet prévoit une affectation principalement résidentielle ;

Considérant que la demande s'écarte du guide communal d'urbanisme pour les motifs suivants :

- Partie 2 - Gabarit §2 : le nombre d'étages au-dessus du rez-de-chaussée est supérieur à 3 ;
- Partie 1 prescription 18 § 2 « les terrasses aménagées sur la toiture des volumes secondaires et balcons se situent en façade arrière » ; le projet prévoit des terrasses et balcons sur toutes les façades des bâtiments ;
- Partie 2 toiture : § 3 : « toitures à 2 versants de même inclinaison » et § 4 « la pente de la toiture est comprise entre 20° et 45° à deux versants de pentes identiques » : le projet prévoit des toitures en pente à un ou deux versants et des toitures plates ;
- Partie 2 - 4 § 4 : « un maximum de deux matériaux différents dont un prédominant » ; le projet prévoit l'utilisation de plus de deux matériaux au niveau des façades ;

Considérant que conformément à l'article D.IV.5 du Code, 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 l'enquête publique a eu lieu du 09/05/2023 au 08/06/2023, conformément aux articles D.VIII.7 et suivants du Code ;

Qu'elle a donné lieu à 103 réclamations, synthétisées comme suit par l'administration communale :

- A. La réhabilitation/rénovation du bâtiment actuel est écartée d'emblée par le promoteur sur base d'une étude » dont aucun élément n'est présenté. La faisabilité d'une telle rénovation serait à soumettre à un avis neutre (un panel d'architectes indépendants), et aurait plusieurs conséquences bénéfiques par rapport :
- au projet démolition/reconstruction ;
  - bâtiment récent et bien intégré au paysage, avec de nombreuses possibilités d'aménagement ;
  - empreinte carbone nettement moindre ;
  - minimisation notoire de tous les impacts négatifs listés plus bas ;
- B. Si l'impossibilité de la rénovation du bâtiment actuel est avérée et que la seule solution est la démolition/construction, un certain nombre de modifications sont demandées, dont :
- limitation importante du gabarit (hauteur et surface) des nouveaux immeubles ;
  - un nombre de parkings mieux adaptés au nombre de logements ;
- C. A propos du projet tel que proposé, les objections / plaintes / craintes concernent :
1. la validité des demandes de dérogation et de permis de construire, qui ne devraient pas être accordés, pour respecter le prescrit urbanistique du quartier ;
  2. l'étude d'incidence, considérée comme incomplète, incohérente et/ou partielle dans sa prise en compte de nombreux impacts négatifs, et donc à refaire, notamment sur les plans :
    - du respect de l'environnement (gestion des eaux usées, risque de pollution des sols, qualité de l'air) et de la biodiversité pour la zone Natura 2000, le site classé de la Vallée de L'Argentine et le site de grand intérêt biologique (Grand Etang) à proximité ; de l'impact sociologique de l'arrivée/ intégration d'une population nouvelle dans une infrastructure communale déjà saturée (crèches, écoles, ... ) ;
    - de la mobilité : minimisation des perturbations attendues sur le trafic local ;
    - du respect de l'aspect paysager du quartier ;
  3. la densité de logements prévus considérée comme excessive, et qui :
    - est en contradiction, voire en infraction par rapport aux normes locales à et la politique de logements prônée par la commune ;
    - va dénaturer le caractère villageois du quartier ;
    - devrait être limitée à la densité actuelle de l'habitat des alentours ;
    - va engendrer une pollution visuelle et sonore qui va nuire au bien-être général du quartier ;



4. l'emplacement et la taille des nouveaux bâtiments, non intégrés au bâti existant, trop proches de la voirie et de gabarit trop important, qui vont altérer l'aspect visuel du quartier ;
5. le style architectural de type urbain et massif, inapproprié au quartier, qui va le dénaturer et lui ôter son caractère villageois ;
6. un nombre insuffisant de parkings ;
7. l'absence de zones de rencontre et de logements sociaux ;
8. les impacts du chantier pour les riverains, avec de nombreux abattages d'arbres :
  - les nuisances inhérentes à tout chantier ;
  - les dégradations causées à la voirie (que le promoteur doit si engager à réparer à ses frais) ;
  -

D. Divers : il est également fait état des points suivants :

- le dossier est considéré à plusieurs reprises comme complexe, inutilement lourd et peu clair ;
- la commune devrait réfléchir à un plan / une vision global(e) de développement pour le futur et s'y tenir ;

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

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

- CCATM : son avis daté du 20/04/2024 est défavorable ;
- Province : son avis daté du 12/06/2023 est favorable sous réserve du respect de ses recommandations ;
- SPW ARNE - Cellule GISER : son avis daté du 22/06/2023 est favorable ;
- SPW ARNE - DNF : son avis daté du 01/06/2023 est favorable conditionnel ;
- CESEW - Pôle Environnement : son avis est réputé favorable ;

Considérant qu'en application de l'article D.IV.68 du Code, le Gouvernement peut solliciter les avis des services ou commissions qu'il juge utile de consulter ou dont la consultation obligatoire n'a pas été réalisée ; que dans ce cas, les délais de décision du Gouvernement sont prorogés de quarante jours ;

Considérant que les instances visées ci-après auraient dû être obligatoirement consultées en application de l'article R.IV.35-1 du Code :

- Commission Royale des Monuments, Sites et Fouilles (CRMSF), pour le motif suivant : la demande se rapporte à un bien classé ;
- Agence wallonne du Patrimoine (AWaP), pour le motif suivant : la demande se rapporte à un bien classé ;
- Service incendie, pour le motif suivant : la demande vise la construction d'immeubles de plus de 3 logements ;

Considérant que le Gouvernement a décidé de mettre en œuvre la prorogation prévue à l'article D.IV.68 du Code par courrier daté du 13 décembre 2023 ; que les instances suivantes ont été consultées :

- CRMSF : que son avis non transmis dans le délai est réputé favorable ;
- AWaP : que son avis non transmis dans le délai est réputé favorable ;

- Service incendie : que son avis du 29 décembre 2023 est favorable conditionnel ;

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

« (...)

*Considérant que, concernant l'écart à la prescription relative à l'affectation de bureaux, le Collège estime que cet écart pourrait être autorisé mais à la condition (i) que la densité de logement soit réduite et que (ii) le programme du projet soit redéfini pour prévoir une mixité de fonctions, tenant compte des éléments suivants :*

- *prévoir que « des activités de service (bureaux ou professions libérales) ou d'équipements communautaires sont autorisés à la place de logements pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone, qu'elles soient compatibles avec le voisinage et que leur incidence soit similaire à celles des logements qu'elles remplacent, conformément à l'article D.II.24 du CoDT » ;*
- *ne pas exclure d'office l'aménagement de fonctions différentes du logement au rez-de-chaussée, eu égard au fait que l'étude d'incidences indique dans les scénarios alternatifs que des espaces non destinés au logement pourraient apporter davantage d'ouverture au site et favoriser la mixité sociale ;*
- *proposer des solutions quant aux besoins que génère le projet et nécessitant d'augmenter la capacité d'accueil des infrastructures dans le secteur de la petite enfance, les infrastructures lahulpoises existantes étant déjà largement insuffisantes ;*

*Considérant que, concernant les prescriptions relatives aux toitures, le Collège estime que des toitures plates pourraient être autorisées, pour autant que le projet impose la réalisation de toitures végétalisées pour les constructions futures ;*

*Considérant que, concernant les prescriptions relatives aux matériaux de façades, le Collège estime que ces prescriptions doivent être respectées, par souci de cohérence et d'harmonie architecturale ;*

*Considérant qu'à ce stade, vu les éléments exposés ci-dessus, les écarts ne peuvent être autorisés, dès lors que les conditions définies par l'article D.IV.5 du CoDT ne sont pas rencontrées ;*

*Considérant qu'en l'état actuel, la modification du permis d'urbanisation ne peut être autorisée, comme exposé, le Collège considère que l'option consistant à conserver ou reconverter le bâtiment existant a été écartée de manière trop catégorique ; alors que, selon l'étude d'incidences, il s'agit d'une option envisageable, voire souhaitable ;*

*Considérant que, si le demandeur maintient sa position et refuse de revoir son projet sur la base de l'option précitée, le projet devrait alors être revu, en prenant considération et/ou en répondant à l'ensemble des éléments suivants :*



Parti général :

Développer davantage la piste de la reconversion en tout ou partie du bâti. Il s'agit d'une option fondamentale et prioritaire. Le simple argument économique ne peut être suffisant pour écarter d'emblée cette option. Il convient d'obtenir davantage d'informations. A ce sujet, le Collège émet des doutes sur la neutralité de l'étude d'incidences qui :

Mentionne (page 32) un argumentaire développé par le demandeur et non par l'auteur de l'étude d'incidences.

N'évalue pas la nature et les quantités des matériaux nécessaires à la construction des bâtiments et des voiries, de même que les installations techniques à mettre en œuvre.

Se limite au simple argument économique et à la réalisation plus difficile d'un point de vue technique.

N'évalue pas le charroi de la phase construction. Sans l'ajout de données, il n'est pas possible de se prononcer sur les impacts.

Le programme :

Calculer la densité de logements uniquement sur la partie constructible, à savoir la zone rouge du plan de secteur (1,6747ha), et pas sur l'entièreté du lot 1 dont une partie est en zone de parc. Il s'avère que la densité à l'hectare est alors de 44.9 logements, ce qui est excessif. En effet, la densité des îlots aux abords du site varie entre 17 logements/ha et 13 logements/ha. De plus :

Cette densité est supérieure à celle reprise dans le SDER pour les ensembles bâtis de plus de 2 ha.

La Déclaration de politique générale 2018-2024 de La Hulpe sur le thème 1 « Aménagement du territoire et urbanisme » de l'axe 2 « Cadre de vie », mentionne que toute promotion immobilière aura « une densité de l'ordre de 25 logements à l'hectare ».

Même s'il figure en bordure de la zone de centralité urbaine du projet de SDT (minimum 30 logements par hectare), le Conseil communal n'a pas émis un avis favorable à ce projet de SDT et tant le type de centralité (une centralité villageoise semble plus appropriée au contexte) que le périmètre de cette centralité devront être analysés compte tenu notamment des particularités du site (Natura 2000, aléa d'inondation, maillages vert et bleu, ...).

Réduire le projet de 10 unités à 20 unités de logements et en conséquence, réduire la surface bâtie à la surface bâtie actuelle ainsi que les gabarits. En effet la reconversion du bâtiment, dont le gabarit est reconnu comme hors norme, permettrait de créer 55 logements.

Développer le point relatif à l'accessibilité des logements et imposer une proportion de 5% de logements publics accessibles aux ménages à bas revenus ou revenus modestes. En effet, vu l'augmentation de la population



engendrée par le projet et la volonté de renforcer l'attractivité de la commune pour les jeunes ménages, il convient d'éviter que l'acquisition de ces logements ne concerne qu'une population disposant de ressources financières supérieures à la moyenne.

Imposer qu'en cas de dépassement de la surface bâtie actuelle, toutes les surfaces supplémentaires soient vendues 30% plus bas que le prix du marché. Cette mesure participera à l'accessibilité des logements.

Ne pas prévoir uniquement « des activités de service (bureaux ou professions libérales) pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, conformément à l'article D.II.24 du CoDT » mais « des activités de service (bureaux ou professions libérales) ou d'équipements sont autorisées à la place des logements pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone, qu'elles soient compatibles avec le voisinage et que leur incidence soit similaire à celles des logements qu'elles remplacent, conformément à l'article D.II.24 du CoDT ».

Ne pas exclure d'office l'aménagement de fonctions différentes du logement au rez-de-chaussée. En effet, l'étude d'incidence indique dans les scénarios alternatifs que des espaces non destinés au logement pourraient apporter davantage d'ouverture au site et favoriser la mixité sociale.

Proposer des solutions quant aux besoins que génère le projet d'augmenter la capacité d'accueil des infrastructures dans le secteur de la petite enfance, les infrastructures lahulpoises existantes étant déjà largement insuffisantes;

#### L'implantation des bâtiments :

Réduire l'emprise au sol du bâtiment D afin de l'écartier davantage du talus boisé et que la modification de relief du sol qu'il nécessite (talus) en aire d'espaces verts ordonnés ne soit pas à proximité immédiate de la zone Natura 2000.

Réduire l'emprise au sol du bâtiment C pour qu'il ne vienne pas porter atteinte à la zone boisée de moyenne valeur biologique et à la hêtraie acidophile atlantique de plus haute valeur biologique.

#### Le bâti projeté :

Supprimer les gabarits rez+ 3 (ou rez+2 + TT) prévus côté rue Général de Gaulle. En effet, même si la hauteur des constructions projetées ne dépasse pas la hauteur du bâtiment existant, la présence de quatre bâtiments de logements débordant de l'emprise actuelle aura un impact visuel plus important que l'unique bâtiment existant.

Imposer la végétalisation des toitures plates.

Revoir le cahier des indications car l'environnement bâti et non bâti est connu, qu'il est dès lors possible après analyse, de définir et baliser davantage les caractéristiques du projet qui s'y intégrera harmonieusement. Cette intégration doit être envisagée lors de la demande de permis d'urbanisation. II n'y a pas lieu de se limiter uniquement au parcellaire et



*affectations, à l'implantation et à la hauteur des constructions, aux voiries et aux espaces publics et à l'intégration des équipements techniques et à la structure écologique.*

*Limiter les écarts (balcons, terrasses et toitures). Il n'y a pas lieu de laisser les champs totalement ouverts comme si tout projet convenait sur ce site sans aucune nuisance pour son environnement. Supprimer l'écart au GCU concernant l'utilisation de plus de deux matériaux de parement.*

*La mobilité :*

*Réduire le programme pour que l'impact du projet soit moindre qu'en situation de référence. En effet, l'étude d'incidences :*

*Relève que le projet augmente le trafic sur certaines portions de rue (tableau 23)*

*N'est pas réaliste en ce qui concerne le nombre de visiteurs (un visiteur / jour / 5 ménages peu importe le jour de la semaine est sous-estimé)  
Imposer que les parkings à front de la rue Général de Gaule soient publics et dès lors rétrocédés à la commune. Il y a lieu d'en équiper certains de bornes de recharge électrique et de prévoir un emplacement PMR.  
Définir l'offre exacte en stationnement vélos dans le cahier des indications.*

*Elle devra être de minimum un emplacement par logement et un emplacement par 50 m<sup>2</sup> de professions libérales.*

*Les abords aménagés :*

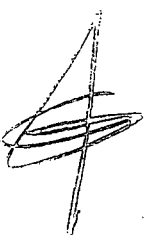
*Augmenter le nombre d'emplacements de stationnement pour les vélos, notamment pour les visiteurs.*

*Prévoir des mesures pour maintenir la perméabilité des sols à l'état actuel voire l'améliorer (25,04 % en situation existante pour le lot 1 et 27,19 % en situation projetée). Compte tenu du réchauffement climatique et de la nécessité de permettre une bonne alimentation des nappes phréatiques, il n'y a pas lieu d'imperméabiliser le sol davantage que la situation actuelle.  
Imposer un plan précis des déblais et des remblais, qui sera soumis à l'approbation du Collège.*

*Imposer un plan précis de replantation, qui sera soumis à l'approbation du Collège, étant donné les futurs accès pour le service incendie, l'emprise du chantier. Entre 40 et 50 arbres seraient impactés (figure 108 de l'étude d'incidences)*

*Les abords non aménagés :*

*Préciser que l'affectation de la partie du Lot 1 qui est située en zone de parc au plan de secteur correspond à l'affectation prévue par le plan de secteur et que cette partie ne sera donc pas urbanisée.*



*Ajouter une servitude non aedificandi sur toutes les parties non construites, y compris la zone de parc ;*

*Imposer, côté voiries, afin de dissimuler les bâtiments depuis celles-ci, de maintenir et renforcer l'écran végétal par la plantation d'arbres de minimum 3ème grandeur, de force 18-20, grands sujets, y compris les grands fruitiers, châtaigniers, noyers (...) culminant à 15-20m. Les arbres seront plantés à minimum 2 mètres du domaine public ;*

*Ajouter que tout abattage doit être justifié par une étude phytosanitaire, le principe étant que tout arbre abattu ou mort devra être remplacé par un arbre de même essence et d'une hauteur minimale de 4 à 6m dès que la période de l'année y est propice. Tout éventuel abattage sera réalisé hors périodes de nidification ;*

*Transposer ces principes dans une convention ;*

*Imposer que les fascines, pour le clayonnage des talus, ne soient pas en matériaux exotiques.*

#### La zone Natura 2000 :

*Empêcher tout accès au site Natura 2000 en implantant une clôture (piquet et fil tendu à deux ou une seule hauteur) afin de préserver la quiétude des zones sensibles et le piétinement des zones humides. Le cas échéant, l'accès à la zone Natura 2000 doit être strictement limité et évalué par le DNF en partenariat avec un comité de gestion regroupant des naturalistes et experts.*

*Imposer une bande tampon de 10 mètres minimum tout le long de la limite de la zone Natura 2000 avec accès limité.*

#### La gestion des eaux :

*Ne pas rediriger les eaux des toitures vertes vers le Grand Etang mais prévoir des ouvrages de tamponnement en suffisance (des citernes) en vue de leur réemploi ou favoriser leur infiltration sur site (par exemple via des noues). Les rejets vers le Grand Etang doivent être au maximum évités. Définir la taille des citernes d'eau de pluie selon le choix posé, à savoir la création de toiture verte et la récupération des eaux pour les sanitaires) - figures 150 et 151 de l'étude d'incidences.*

#### L'étude d'incidences :

*Clarifier le chapitre concernant l'hydrologie et l'égouttage (pages 237 et suivantes) en affinant les informations (pluies de 50 ans pour la situation avec école ou pluies de 25 ans pour la situation sans école 2). Etant donné la zone inondable, il ne faut pas attendre le permis d'urbanisme pour statuer sur l'infiltration ou non des eaux de ruissellement et sur l'augmentation de la quantité d'eau vers le Grand Etang. Le chapitre à ce sujet est inexploitable.*



*Imposer l'intégration de toutes les mesures d'atténuation des impacts du projet dès le permis d'urbanisation (pages 324 à 343 de l'étude d'incidences) Actualiser la figure 108 de l'étude d'incidences sans l'école.*

*Tenir compte dans l'étude, non seulement des impacts des projets Noblieck, Lixon, Petit garage et Holdmons, mais également du projet « Constructeur des Berges » et du projet de Zone d'enjeu communal initié par la commune sur le site des anciennes Papeteries, rue François Dubois.*

*Développer davantage le chapitre énergie avec des propositions concrètes pour un meilleur rendement des bâtiments qui, en situation actuelle, devraient consommer au plus 737 MWh, d'énergie primaire par an.*

*Le chantier* : au stade du permis d'urbanisme

*Imposer que les engins lourds et le travail au moyen d'engins lourds seront évités autant que possible dans la zone d'abords non aménagés.*

*Interdire physiquement l'accès à la zone Natura 2000 pendant la phase chantier de sorte qu'aucun engin de chantier n'y pénètre.*

*Imposer un état des lieux contradictoire des voiries et des immeubles environnants à établir, avant le démarrage des travaux ; les frais de cet état des lieux seront pris en charge par le demandeur ; en cas de dégradation, le demandeur exécutera les travaux de remise en état initial.*

*Imposer que toutes les précautions soient prises en matière de sécurité, de propreté, de stabilité et de respect des propriétés voisines et notamment : Le chantier ne pourra être accessible aux travailleurs que de 7h00 à 18h00 durant les jours ouvrables.*

*Jusqu'au stade du gros-œuvre fermé, les travaux ne pourront être exécutés durant les weekends,*

*L'ensemble du charroi doit également respecter ces horaires et il n'empruntera pas les voiries du centre de la Commune.*

*Les entrées et sorties du site seront systématiquement nettoyées afin de maintenir propre les trottoirs et voiries.*

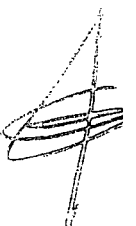
*Un plan d'organisation du chantier (charroi, évacuation des déchets, Sera soumis à l'approbation du Collège au moins un mois avant la date prévue pour le démarrage du chantier.*

*Le lot 2* :

*Prévoir qu'il pourra être concerné par des travaux d'aménagement des emplacements de stationnement et de leurs abords pour autant que ceux-ci consistent en des travaux de rénovation de l'existant ou visent à améliorer l'infiltration des eaux de ruissellement, l'aspect paysager ou naturel de l'endroit*

*Avis des instances* :

*Respecter les avis ci-annexés de la Province du 12/6/2023, de la cellule Giser du 22/6/2023 et de la DNF du 1/6/2023 ;*





Charges d'urbanisme :

*Etant donné l'impact du projet sur la collectivité au niveau communal, il y a lieu de proposer une convention de cession du lot 2 à la commune et il y sera ajouté une participation financière dans le coût de travaux de voirie selon la règle établie par le Collège (50€/m<sup>2</sup> bâti hors sol et IOC/m<sup>2</sup> bâti en sous-sol). » ;*

Considérant que la Commission d'avis a transmis, en date du 16 novembre 2023, un avis défavorable ; qu'il est notamment motivé comme suit (voir annexe 1) :

*« Le conseil de la demanderesse a présenté brièvement le projet et a, ensuite, développé les arguments de sa cliente en réponse aux griefs soulevés par le Collège communal dans la décision de refus de modification du permis d'urbanisation en invoquant le fait que la reconversion du bâtiment existant n'a pas été suffisamment développée, la densité du projet ainsi que les critiques des avis des instances consultées et des conclusions de l'étude d'incidences faites par l'autorité communale (voir argumentaire joint à l'annexe 20).*

*Le conseil et le représentant du Collège communal ont rappelé les éléments qui ont amené l'autorité communale à refuser la modification du permis d'urbanisation sollicitée (voir argumentaire daté du 7 novembre 2023).*


*La Commission estime, tout d'abord, qu'il est pertinent d'envisager la reconversion de cet immeuble de bureaux en unités de logements sur ce site afin de permettre à des familles de venir s'y implanter.*

*Toutefois, la Commission considère, au regard des documents contenus dans le dossier et des éléments mis en exergue lors de l'audition, qu'il y a lieu de se rallier aux arguments et à la position du Collège communal qui privilégie la reconversion du bâtiment existant et souhaite que l'ampleur du projet soit revue à la baisse.*

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

Considérant que dans son recours, la partie demanderesse représentée par son conseil, Maître Stéphane NOPERE, invoque ses arguments dans une note de 48 pages annexée au formulaire de recours (annexe 20) ; que la requérante conteste les motifs de refus de la demande, en ce qui concerne :

- la possibilité de reconversion du bâtiment existant ;
- l'imperméabilisation du sol ;
- la gestion des eaux ;
- le charroi lors des travaux ;
- la densité ;
- la mobilité ;
- l'impact cumulé des projets à l'étude ;
- la gestion du patrimoine végétal et la préservation du site Natura 2000 ;
- la précision du cahier des indications ;
- les écarts ;
- les charges d'urbanisme ;



Considérant que la modification du permis d'urbanisation porte sur la division du lot unique en 2 lots et la révision de l'ensemble des prescriptions, principalement en vue de démolir le bâtiment de bureaux existant, avec maintien et extension du parking en sous-sol, et à reconstruire 4 immeubles comportant 75 logements et 2 surfaces pour professions libérales ;

Considérant qu'en ce qui concerne la possibilité de réhabilitation du bâtiment existant, tel que souhaité par le Collège communal, le recours renvoie à deux rapports d'expertise établis par les bureaux d'étude BDS et BUILDTIS, unanimes sur l'impossibilité structurelle d'utiliser la superstructure hors-sol du bâtiment existant pour un usage de logement ; qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause leur conclusion ;

Considérant que la demande est conforme au plan de secteur ;

Considérant que les immeubles projetés, affectés principalement à la résidence et accessoirement à des activités de service, sont situés en zone de bureaux ; qu'en cela, la demande s'écarte du SDC qui destine cette zone à « l'implantation exclusive de bureaux » ;

Considérant que le projet est inscrit dans une aire d'immeubles de bureaux figurée au GCU ; qu'il y a toutefois lieu de rappeler que les indications d'un guide ne déterminent pas d'affectation ; que la demande s'écarte du guide pour ce qui concerne le nombre d'étages, la pente de toiture, le nombre de matériaux, les terrasses et balcons ;

Considérant que le site du projet, repris en zone d'habitat au plan de secteur, a été affecté à la fonction de bureaux par les effets du permis de lotir modificatif délivré en 1987 ; que les schémas et règlements communaux (devenus SDC et GCU) ont entérinés cette situation de fait ;

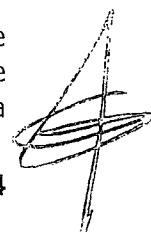
Considérant que le projet se situe du côté sud de l'avenue Ernest Solvay qui marque la distinction entre deux urbanisations :

- au nord, des maisons unifamiliales établies principalement en ordre semi-ouvert et implantées sur ou en léger recul de l'alignement ;
- au sud, à l'est du projet, des maisons implantées au centre de grandes propriétés bordant le Grand Etang ;

Considérant que le projet est bordé à l'ouest par la rue Général de Gaulle ; qu'il est situé en vis-à-vis d'infrastructures sportives (centre sportif et club de tennis) ;

Considérant l'immeuble de bureaux actuel, inoccupé, apparaît comme une incongruité dans le contexte principalement résidentiel ; qu'une reconversion du site afin de permettre le développement d'activités compatibles avec la zone d'habitat du plan de secteur a tout son sens ; que ce quartier mérite d'être densifié en termes de logements afin de freiner l'étalement urbain et réduire la consommation des terres non artificialisées ;

Considérant que le projet se situe en périphérie du centre urbanisé de La Hulpe mais bénéficie d'une localisation en relation avec la rue Général de Gaulle permettant de rejoindre le centre et l'avenue E.Solvay permettant de rejoindre la



gare (à +/- 1km) ; que le bien n'est pas situé à proximité immédiate des activités polarisatrices situées dans le centre de l'agglomération ; qu'il ne bénéficie pas d'une bonne desserte en bus (cf. EIE p.43) ; qu'une densité modérée de logements y est justifiée ;

Considérant qu'à cet égard, le Collège communal mentionne que : « *Même s'il figure en bordure de la zone de centralité urbaine du projet de SDT (minimum 30 logements par hectare), le Conseil communal n'a pas émis un avis favorable à ce projet de SDT et tant le type de centralité (une centralité villageoise semble plus appropriée au contexte) ; que le périmètre de cette centralité devront être analysés compte tenu notamment des particularités du site (Natura 2000, aléa d'inondation, maillages vert et bleu, ...)* » ;

Considérant que les zones urbanisées, contiguës au site du projet, sont reprises en zone de parc résidentiel au SDC ; que le schéma y préconise une densité comprise entre 5 et 9 logements par hectare ; que selon l'analyse du Collège, « *la densité des îlots aux abords du site varie entre 17 logements/ha et 13 logements/ha* » ;

Considérant qu'il y a lieu de relever qu'en zone de centre urbain, le SDC en vigueur préconise « *une densité élevée (...) d'au moins 18 logements/ha* » ; que, bien qu'elle n'ait pas valeur réglementaire, la Déclaration de politique générale 2018-2024 de La Hulpe mentionne que toute promotion immobilière aura « *une densité de l'ordre de 25 logements à l'hectare* » ; que la commune de La Hulpe envisage de traduire cette politique dans la révision de son SDC en y préconisant « *une densité approximative de 25 logements à l'hectare et des gabarits maxima de rez+2+toiture* » ; qu'en tout état de cause, une décision de l'autorité n'a pas à être motivée au regard d'un schéma à l'état de projet non abouti, du moins en l'absence de problèmes dénoncés à ce sujet en cours de la procédure administrative (cf. CE n°252.256 du 30/11/2021) ;

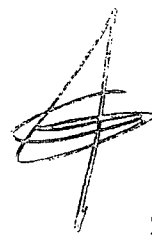
Considérant que la densité de logements prévue par le projet, ramenée à la partie urbanisable du bien (zone d'habitat) soit +/- 1,67ha, est de près de 45 logements/ha ;

Considérant que l'auteur de l'étude d'incidences a notamment envisagé de réduire le nombre de logements (EIE, p.38-40 – Alternatives et solutions de substitution) ; que 3 scénarios ont été étudiés : la réduction de 10, 20 et 45 logements (alternatives 2a, 2b, 2c) ; que ces alternatives induisent une densité, déterminée sur base de la superficie urbanisable du bien, de respectivement +/- 39 log./ha (alt. 2a), +/- 33 log./ha (alt. 2b), +/- 18 log./ha (alt. 2c) ;

Considérant qu'en tout état de cause, la densité de logements prévue par le projet (+/- 45 log./ha) apparaît excessive au regard du contexte environnant et de la localisation du bien (accessibilité aux services de base et transports en commun) ;

Considérant que l'EIE jointe à la demande mentionne « *qu'au regard du nombre de nouveaux habitants générés par le projet, et le développement des autres projets recensés sur le territoire communal [...], l'offre en équipements de base présente sur le territoire communal devra être adaptée* » ;

Considérant que tenant compte du nombre de logements proposé (le projet générera une augmentation de 2,5% de la population communale actuelle selon



l'EIE, p.23), il est impératif que celui-ci intègre une dimension collective ; que la demande ne propose aucune solution quant aux besoins générés par le projet, notamment d'augmenter la capacité d'accueil des infrastructures dans le secteur de la petite enfance ; que le Collège communal relève à cet égard que « *les infrastructures lahulpoises existantes étant largement insuffisantes* » ;

Considérant que l'EIE présente et évalue plusieurs alternatives au projet objet de la demande ; que l'étude (p.39) mentionne que :

*« l'alternative 1 proposant d'affecter le rez-de-chaussée des bâtiments de logements à d'autres fonctions telle qu'une crèche, une salle polyvalente, des TPE/PME et des professions libérales, celle-ci s'avèrerait intéressante en vue d'apporter plus de mixité fonctionnelle au sein du projet (il existe déjà 2 espaces pour professions libérales prévus). Au stade du permis d'urbanisation, il serait donc intéressant de permettre l'implantation de ces fonctions au sein de la zone de bâtisse » ;*

Considérant que cette alternative n'a pas été retenue ; que le projet n'apporte aucune mixité fonctionnelle ; que l'affectation du projet (logement, activité de service, équipements communautaires, espaces verts publics...) devrait réellement être étudiée en fonction des besoins locaux ;

Considérant que le projet propose une offre différenciée en termes de logements ; que les 75 logements sont répartis comme suit :

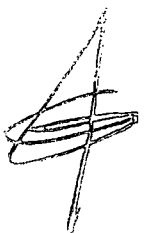
- 5 studios ;
- 10 appartements 1 chambre ;
- 41 appartements 2 chambres ;
- 11 appartements 3 chambres ;
- 8 appartements 4 chambres ;

Considérant que le projet peut prétendre contribuer à une certaine mixité sociale ; qu'en effet, le cahier des indications (4.1.2. Programmation, p.12) mentionne que « *Cinq pourcents du nombre de logements devront être créés de manière à encourager une mixité socio-économique en favorisant l'intégration sociale par la diversification des prix de location et d'acquisition des logements* » ;

Considérant que le bâtiment existant présente une emprise au sol d'environ 2450m<sup>2</sup> et des gabarits R+1 pour les ailes nord, R+2 pour les ailes sud et R+3 pour la façade sud du volume principal ; que selon les coupes comparatives existant/projeté (plan PUR 05), le volume principal culmine à une altitude de 80,84m et les ailes 75,56m, le niveau d'accès étant établi à l'altitude 62,27m ;

Considérant que l'emprise au sol des immeubles (hors sol) du projet est de 2990m<sup>2</sup> ; que le projet prévoit des gabarits R+3 et R+3+Toiture-terrasse ; que selon les coupes comparatives existant/projeté (plan PUR 05), les bâtiments projetés atteignent l'altitude 77,77m ; que selon l'EIE (p.21), les bâtiments projetés atteignent l'altitude 76,84m pour le bâtiment A, 79,27m pour le bâtiment C et 76,62m pour le bâtiment D ;

Considérant que le bâtiment existant est implanté à environ 60m de l'avenue Solvay et 35m de la rue Général de Gaulle ; que les zones de bâtisses du projet



sont établies à 29m de l'avenue Solvay au point le plus proche et de moins de 14m du côté de la rue Général de Gaulle ;

Considérant que les immeubles projetés, mêmes s'ils affichent des hauteurs comparables à celles des volumes du bâtiment existant, auront un impact visuel plus important que ce dernier, compte tenu de ce qu'ils sont pratiquement deux fois plus proches des voiries référentes ;

Considérant que le projet a suscité de nombreuses réclamations et observations pertinentes à la suite de la réunion d'information préalable au public et de l'enquête publique ;

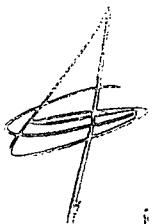
Considérant à l'aune des enjeux démographiques, économiques et environnementaux actuels, qu'une reconversion de cette parcelle artificialisée (anciennement à usage de bureau) pour permettre le développement d'un projet principalement résidentiel est de nature à contribuer à une gestion rationnelle du territoire ; que l'écart à la destination de bureaux préconisée pour la zone au SDC se justifie pleinement ;

Considérant cependant qu'il est regrettable que le projet n'offre aucune mixité en termes de fonctions ; que, comme le relève à juste titre l'auteur de l'EIE, « *affecter le rez-de-chaussée des bâtiments de logements à d'autres fonctions telle qu'une crèche, une salle polyvalente, des TPE/PME et des professions libérales, celle-ci s'avèrerait intéressant en vue d'apporter plus de mixité fonctionnelle au sein du projet* » ; qu'à cet égard, deux surfaces (moins de 200m<sup>2</sup>) pouvant accueillir des professions libérales sont insuffisantes ;

Considérant d'autre part qu'en égard au nombre de logements supplémentaires qui seront créés par le projet, il est impératif que la demande intègre une dimension collective ; que l'EIE et l'autorité communale relèvent toutes deux un déficit d'équipements et d'infrastructures sur le territoire de La Hulpe compte tenu de l'augmentation de la population générée par le présent projet et les projets résidentiels récents environnants ; qu'un projet d'une telle ampleur doit être étudié en fonction des besoins réels locaux ;

Considérant que la densité proposée (45 log./ha) apparaît trop importante compte tenu de la localisation du bien et de son accessibilité aux services de base et transports en commun ; qu'au regard des objectifs de développement territorial de la région, une densité légèrement supérieure à celle que l'autorité communale prône dans son projet de révision de son SDC (soit 25 log./ha) peut être admise à cet endroit du territoire communal ;

Considérant que le projet doit être revu à la baisse ; qu'il n'est pas justifié de construire de nouveaux immeubles présentant des gabarits similaires (voire supérieurs par endroits) à ceux de l'ancien bâtiment de bureaux qui présente un gabarit hors norme au regard du tissu bâti résidentiel environnant (maisons mitoyennes, semi-mitoyennes ou pavillonnaires) ; que de plus, les futurs immeubles seront pratiquement deux fois plus proches des voiries référentes ; que le projet ne s'inspire pas et ne renforce pas le contexte dans lequel il s'inscrit ; qu'il n'est pas opportun d'augmenter les superficies construites et/ou imperméabilisées compte tenu de l'importance de celles qui le sont déjà et des qualités paysagères et environnementales du site ;



Considérant dès lors qu'il y a lieu de réduire le projet de 10 à 20 unités de logements ; qu'une telle réduction permettrait de diminuer les gabarits/emprises projetés et partant, de réduire l'impact du projet sur le paysage bâti, la mobilité aux abords du site mais également sur l'environnement naturel exceptionnel dans lequel le projet s'inscrit (site classé, site Natura 2000, SGIB) ;

Considérant par conséquent que la demande ne peut être acceptée en l'état ;

Pour les motifs précités,

**DECIDE :**

Article 1<sup>er</sup> : Le recours introduit par TOURMALINE S.A. représentée par son conseil Maître Stéphane NOPERE, contre la décision du Collège communal, est recevable.

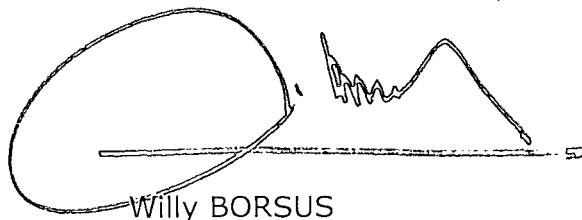
Article 2 : Le permis d'urbanisme sollicité par TOURMALINE S.A., représentée par Madame Sophie LAMBRIGHS, relatif à un bien sis Rue Général de Gaulle 62 à 1310 LA HULPE, cadastré LA HULPE Section B N° 450 C, et ayant pour objet la modification d'urbanisation - 154FL522 est **refusé**.

Article 3 : Expédition de la présente décision est transmise à la demanderesse et à son conseil Maître Stéphane NOPERE, au fonctionnaire délégué de la Direction extérieure du Brabant wallon et au collège communal de La Hulpe.

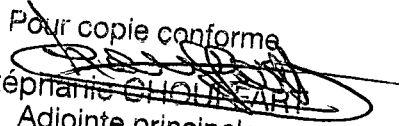
Article 4 : Un recours au Conseil d'Etat est ouvert au destinataire de l'acte dans les formes et délais précisés dans l'Arrêté du régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du conseil d'état repris ci-après : <http://www.raadvst-consetat.be/?page=e-procedure&lang=fr>.

**29 JAN. 2024**

Namur, le

  
Willy BORSUS



Pour copie conforme  
  
Stéphanie CHOISARD  
Adjointe principale

**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 14<sup>quater</sup> et 14<sup>quinquies</sup>,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



En séance du 8 novembre 2023, concernant l'affaire

**LA TOURMALINE S.A. à LA HULPE,**

la Commission, composée de Mr. G. CAIGNIET (président), Mmes. S. PIGEOLET, C. LAMOTTE et Mrs. N. DEVUYST, J.-C. de BRAUWER (membres), émet l'avis suivant :

---

Vu le Code du Développement territorial (CoDT) ;

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

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

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

La demande de modification d'un permis d'urbanisation dont recours a pour objet la division du lot unique en deux lots distincts destinés d'une part à du logement (75 unités) et d'autre part l'accueil d'un équipement scolaire (environ 33 classes) et d'une crèche souhaités par l'autorité communale.

Le recours introduit par la demanderesse est dirigé à l'encontre de la décision du Collège communal de La Hulpe refusant la modification du permis d'urbanisation sollicitée.

Le Service public de Wallonie - Territoire, Logement, Patrimoine, Energie – 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 visioconférence en présence de deux représentantes de la demanderesse, de son conseil, de ses architectes, d'un représentant du Collège communal, du conseil du Collège communal et de la Commission.

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

Le conseil de la demanderesse a présenté brièvement le projet et a, ensuite, développé les arguments de sa cliente en réponse aux griefs soulevés par le Collège communal dans la décision de refus de modification du permis d'urbanisation en invoquant le fait que la reconversion du bâtiment existant n'a pas été suffisamment développée, la densité du projet ainsi que les critiques des avis des instances consultées et des conclusions de l'étude d'incidences faites par l'autorité communale (voir argumentaire joint à l'annexe 20).


Annexe 1

Le conseil et le représentant du Collège communal ont rappelé les éléments qui ont amené l'autorité communale à refuser la modification du permis d'urbanisation sollicitée (voir argumentaire daté du 7 novembre 2023).

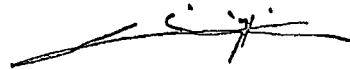
La Commission estime, tout d'abord, qu'il est pertinent d'envisager la reconversion de cet immeuble de bureaux en unités de logements sur ce site afin de permettre à des familles de venir s'y implanter.

Toutefois, la Commission considère, au regard des documents contenus dans le dossier et des éléments mis en exergue lors de l'audition, qu'il y a lieu de se rallier aux arguments et à la position du Collège communal qui privilégie la reconversion du bâtiment existant et souhaite que l'ampleur du projet soit revue à la baisse.

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



A. MASSON  
Secrétaire



G. CAIGNIET  
Président