

**Monsieur Marc BERTRAND**

Médiateur de la Wallonie et de la Fédération  
Wallonie-Bruxelles

Rue Lucien Namêche, 54

**5000 NAMUR**

Par courriel :

[courrier@le-mediateur.be](mailto:courrier@le-mediateur.be)

Bruxelles, le 18 septembre 2024

Monsieur le Médiateur,

**Concerne :** GOYENS / Rue de Loverval  
**M. réf. :** SAG24047 (à rappeler s.v.p.)

J'ai l'honneur de m'adresser à vous en ma qualité de conseil de Monsieur Pierre GOYENS, domicilié rue du Chêne, 46, à 6530 Thuin.

J'ai introduit, au nom et pour compte de mon client, en application de l'article D.IV.63 du CodT, un recours auprès du Gouvernement wallon ouvert par à l'encontre de la décision adoptée le 15 mars 2024 par le Collège communal de la Ville de Châtelet, refusant au premier cité le permis sollicité pour la construction de 5 habitations groupées sur un bien, et plus précisément une partie de parcelle cadastrale, sis Rue de Loverval à 6200 Chatelet.

Dans le cadre de la procédure d'instruction du recours, la DG04 a établi une proposition de décision **d'octroi du permis** sollicité, sur la base d'une analyse circonstanciée des éléments du dossier.

Les motifs étant les suivants :

*« Considérant que le bien se situe dans un quartier résidentiel enfermé entre le grand ring de Charleroi (R3) et de la nationale N576, dont il est séparé par des zones tampons arborées ; que le contexte bâti est essentiellement organisé en ordre fermé et implanté sur l'alignement ; que les habitations voisines présentant majoritairement un gabarit R+1+T ; que le contexte est relativement hétérogène en termes de matériaux et de tonalités, hormis les toitures caractérisées par une dominante gris foncé à noir ; que l'on relève ainsi aux alentours des façades en briques, des enduits et des cimentages, et des teintes, rouges, oranges, blanches, grises ;*

*Considérant que le projet porte sur la construction groupée de 5 habitations, en retrait de l'alignement, se composant, chacune, d'un volume principal, d'un volume secondaire arrière et d'un volume annexe en fond de propriété ; plus précisément, les volumes principaux et secondaires, seront divisés en 5 lots destinés chacun à de l'habitat unifamilial ; que le projet prévoit également la*

construction d'un volume isolé en limite arrière de propriété, divisé en 5 parties formant un volume de rangement (abri de jardin) pour chaque habitation ;

Considérant que le projet s'implante dans le prolongement d'un ensemble de maisons en rangée de gabarit R+1+T ; que le projet, par son mode d'implantation et sa volumétrie générale, s'inscrit dans la continuité du bâti voisin ; qu'à cet égard, le Collège communal estime que « le projet se rapproche davantage d'une configuration du bâti en ordre continu » ; que le mode d'urbanisation proposé est adapté aux lieux ;

Considérant qu'il ressort de la décision dont recours que le Collège communal a validé 10 des 11 écarts sollicités au GCU et justifié son refus sur base de l'écart au SDC relatif à la densité et de l'écart au GCU relatif à la largeur des lots ;

Considérant pour ce qui concerne les écarts au GCU, hormis celui relatif à la largeur des lots, l'autorité de recours se rallie aux motifs soulevés par le Collège communal ; que ces écarts peuvent être accordés en vertu de l'article D.IV.5 du Code ;

Considérant, à cet égard, que le recul à l'avant permet, comme le souligne à juste titre la Zone de Police de Châtelet, de ne pas reporter le stationnement sur le domaine public ; qu'en matière de mobilité, ce service estime que « la zone de construction n'aura que peu d'impact sur la circulation locale » ; que le volume secondaire voisin contigu est également établi en recul ; que la zone de recul latéral prévue au projet permet d'accéder au jardin sans passer la maison 1 ;

Considérant qu'une profondeur de 12m pour les volumes principaux, tel que préconisé par le GCU, induirait un profil disgracieux ; que le recours à une toiture plate pour les volumes secondaires permet de respecter la hiérarchie des volumes et de créer des baies à l'étage des façades arrière principales ; que les matériaux proposés ne créent pas de rupture dans le contexte hétérogène ; que l'usage de différents matériaux permet d'animer la composition architecturale et d'éviter le caractère monolithique ; que le parti de construire un volume de rangement unique divisé en 5 parties en fond de parcelle évite une multiplication probable d'abris de jardin ;

Considérant qu'un pignon aveugle bardé d'ardoises, à l'instar de la maison voisine du projet, est acceptable sur le plan paysager et permet d'envisager la possibilité de construire un bâtiment en mitoyenneté sur la parcelle voisine ; qu'il ne peut, par ailleurs, être fait grief au demandeur de vouloir poursuivre l'urbanisation du solde de sa parcelle (N° 1171 N4) ; qu'il s'agit là d'un procès d'intention ; que l'autorité délivrante ne peut statuer que sur l'objet de la demande dont elle est saisie ; qu'elle ne peut se prononcer sur des événements futurs et incertains ;

Considérant que la demande s'écarte du SDC en ce qu'elle prévoit une densité de 35 logements/ha dans une zone où le schéma préconise une densité inférieure ou égale à 25 habitations/ha ;

Considérant que la demande s'écarte du GCU en ce qu'elle prévoit des lots dont la largeur varie entre 6 et 7m tandis que le guide préconise une largeur de lots comprise entre 8 et 15m lors de la division d'un bien destiné à l'implantation de maisons unifamiliales ;

Considérant, pour rappel, qu'un permis peut être octroyé en écart à un schéma ou un guide moyennant la rencontre des deux conditions fixées à l'article D.IV.5 du Code, susvisé ; que d'une part, le projet, nonobstant les écarts, ne peut mettre en péril la réalisation, dans la partie du territoire concerné, des objectifs contenus dans l'instrument, à valeur indicative, dont il s'écarte ; que la démonstration que les objectifs de l'instrument dont l'on s'écarte ne sont pas compromis, implique, au préalable, d'identifier ces objectifs ; que la 2ème condition consiste à démontrer que le projet contribue à la protection, la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

Considérant pour ce qui concerne ces deux écarts, l'autorité de recours partage l'analyse du conseil du demandeur ;

Considérant que le SDC a pour objectifs : 1° Structuration de la zone urbaine centrale associée à l'objectif économique de tertiarisation (concerne les noyaux agglomérés de Châtelet et de Chatelineau) ; 2° Augmentation de l'attractivité de la fonction résidentielle (développement de

*l'habitat et la rénovation du bâti urbain en général, ainsi que développement commercial) ; 3° Préservation d'une mixité du tissu local d'activités économiques ; 4° Amélioration du système de communications internes et externes de l'entité ; 5° Diversification en décentralisation de zones affectées à des activités de convivialité ; il n'apparaît pas que les objectifs de l'instrument duquel le projet s'écarte seraient mis en péril par le projet proposé et l'écart qu'il implique ;*

*Considérant que le Collège communal estime que la densité du projet est excessive au regard de la localisation du projet en dehors de la centralité de Châtelet de l'offre peu importante en services de base et en transports en commun dans cette partie du territoire ; que 4 logements pourraient néanmoins être autorisés sur la portion de terrain considérée ;*

*Considérant que le projet s'inscrit dans un tissu bâti existant relativement dense implanté le long de la rue de Loverval qui permet d'atteindre rapidement le centre-ville de Châtelet qui concentre les services, équipements et commerces ; qu'il convient de relever que le projet se situe en bordure d'un projet de centralité de pôle du SDT ;*

*Considérant que le Collège souligne dans sa décision que « face à ce projet, a été autorisé un projet de 4 logements pour une densité à la parcelle de 34 log./ha », qu'« au vu du Schéma de Développement Communal actuel et des constructions plus récentes de la rue de Loverval et de la rue Glissière, il y a lieu de favoriser des projet par lots de 2 habitations et limiter la densité entre 25 et 30 vu qu'on se situe quand même à proximité de la centralité de Châtelet » ; que l'autorité communale estime, par là même, qu'une densité supérieure à celle prévue au SDC est admissible en l'endroit ;*

*Considérant qu'il convient de rappeler qu'une densité fixée par un SDC est indicative ; qu'elle ne détermine pas une valeur minimale qui doit obligatoirement être atteinte ou ne peut absolument pas être dépassée ; que le critère de densité qui doit, par ailleurs, être apprécié avec précaution ; que la densité par parcelle n'est pas forcément le meilleur indicateur ; que l'échelle de l'ilot paraît plus pertinente ; qu'en l'espèce, la densité de l'ilot formé par la rue de Loverval et la rue de la Glissière est de 8 log./ha (16 hab./2ha) ; qu'après réalisation du projet, une densité de 11,5 log./ha serait atteinte ; qu'en l'espèce, la densité proposée par le projet est parfaitement admissible au regard de sa localisation et du cadre bâti environnant ;*

*Considérant que le Collège dans sa décision reconnaît lui-même que « le projet répond aux objectifs gouvernementaux [DPR 2019/2024 & SDT] puisqu'il va permettre de densifier un noyau bâti en en limitant fortement l'étalement urbain (...) Le projet est en outre qualitatif, tant au niveau des aménagement intérieurs (surfaces, nombre de chambres, éclairage naturel) qu'extérieurs » ; que la décision de refus, ce qui est pour le moins paradoxal, dispose, d'une part, qu'« il n'apparaît pas que l'écart sollicité puisse mettre en péril les objectifs du SDC » (p.10/11), et d'autre part, qu'« il y a lieu de limiter la densité entre 25 et 30 (...) de limiter le projet à 4 habitations maximum » ;*

*Considérant qu'il ressort de l'analyse des informations disponibles sur le Géoportail de la Région wallonne que la largeur des parcelles cadastrales voisines est, très souvent d'environ 5 mètres, ce que reconnaît d'ailleurs le Collège communal ; que les 4 habitations récentes situées face au projet occupent chacune une parcelle d'une largeur de 6m ; que la division du bien concerné en 5 « lots bâtis » d'une largeur de 6 à 7m est cohérent au regard de la trame parcellaire de ce quartier compris entre le R3 et la N576 ;*

*Considérant que le projet, en ce qu'il propose des logements de qualité, disposant d'une superficie et d'un éclairage naturel satisfaisants, d'un aménagement fonctionnel, et bénéficiant d'un jardin et d'un emplacement de stationnement, s'inscrit pleinement dans l'objectif d'augmentation de l'attractivité de la fonction résidentielle fixé au SDC ;*

*Considérant que le projet, compte tenu de son implantation, sa volumétrie, des matériaux mis en œuvre et de l'aménagement de ses abords, rencontre l'objectif du GCU visant à ce que « toute construction (...) s'intègre au tissu existant et en respecte les règles dominantes » ;*

*Considérant que les objectifs des outils communaux d'aménagement du territoire ne sont pas compromis ; que pour les motifs développés plus avant, le projet contribue à la protection, la gestion des paysages bâtis et non bâtis ; que les conditions de l'article D.IV.5 précitées sont remplies ».*

Pourtant, par arrêté du 12 juillet 2024, notifié par courrier du 30 juillet 2024 (reçu le 31 juillet 2024), Monsieur Willy Borsus, Ministre de l'Economie, 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, a décidé **de refuser** le permis sollicité.

Là où la DG04 estime que le projet, par son mode d'implantation et sa volumétrie générale, « s'inscrit dans la continuité du bâti voisin », rappelant d'ailleurs que le Collège communal a estimé que « le projet se rapproche davantage d'une configuration du bâti en ordre continu » et conclut que le « mode d'urbanisation proposé est adapté aux lieux », - ce que les plans confirment, Monsieur le Ministre, qui reconnaît que le projet s'implante dans le prolongement d'un ensemble de maisons en rangée estime, sans plus d'explications, « que le projet, par son mode d'implantation s'inscrit en rupture avec les habitations proches sises à l'alignement ».

Là où la DG04 estime que l'aménagement des zones de recul en parking permet de ne pas reporter le stationnement sur le domaine public et s'accorde avec le volume secondaire voisin contigu, également établi en recul, Monsieur le Ministre estime, à nouveau sans explications concrètes, que « le stationnement ne respecte pas le contexte bâti et offre une urbanisation peu intéressante depuis la voirie composée essentiellement de zone de parking ».

Le Ministre se rallie à la position de la Commission d'avis sur les recours (CAR), estimant qu'il « serait opportun de disposer d'une vision globale de l'urbanisation sur l'entièreté de la parcelle du demandeur d'autant plus que celle-ci est longée par deux voiries distinctes », là où la DG04, dans sa proposition de décision, a fort justement relevé « qu'il ne peut, par ailleurs, être fait grief au demandeur de vouloir poursuivre l'urbanisation du solde de sa parcelle (N° 1171 N4) ; qu'il s'agit là d'un procès d'intention ; que l'autorité délivrante ne peut statuer que sur l'objet de la demande dont elle est saisie ; qu'elle ne peut se prononcer sur des événements futurs et incertains ».

Là où la DG04 estime « qu'un pignon aveugle bardé d'ardoises, à l'instar de la maison voisine du projet, est acceptable sur le plan paysager et permet d'envisager la possibilité de construire un bâtiment en mitoyenneté sur la parcelle voisine », le Ministre rétorque, de manière fort abstraite, « que les pignons aveugles témoignent également d'un manque de sensibilité et d'urbanité ».

Le Ministre estime la densité excessive, à nouveau sans beaucoup d'explications, là où la DG04 a émis une analyse précise et circonstanciée, produite ci-dessus, mais que je reproduis ci-après, pour la facilité :

*« Considérant que le projet s'inscrit dans un tissu bâti existant relativement dense implanté le long de la rue de Loverval qui permet d'atteindre rapidement le centre-ville de Châtelet qui concentre les services, équipements et commerces ; qu'il convient de relever que le projet se situe en bordure d'un projet de centralité de pôle du SDT ;*

*Considérant que le Collège souligne dans sa décision que « face à ce projet, a été autorisé un projet de 4 logements pour une densité à la parcelle de 34 log./ha », qu'« au vu du Schéma de Développement Communal actuel et des constructions plus récentes de la rue de Loverval et de la rue Glissière, il y a lieu de favoriser des projet par lots de 2 habitations et limiter la densité entre 25 et 30 vu qu'on se situe quand même à proximité de la centralité de Châtelet » ; que l'autorité communale estime, par là même, qu'une densité supérieure à celle prévue au SDC est admissible en l'endroit ;*

*Considérant qu'il convient de rappeler qu'une densité fixée par un SDC est indicative ; qu'elle ne détermine pas une valeur minimale qui doit obligatoirement être atteinte ou ne peut absolument pas être dépassée ; que le critère de densité qui doit, par ailleurs, être apprécié avec précaution ; que la densité par parcelle n'est pas forcément le meilleur indicateur ; que l'échelle de l'ilot paraît plus pertinente ; qu'en l'espèce, la densité de l'ilot formé par la rue de Loverval et la rue de la Glissière est de 8 log./ha (16 hab./2ha) ; qu'après réalisation du projet, une densité de 11,5 log./ha serait atteinte ; qu'en l'espèce, la densité proposée par le projet est parfaitement admissible au regard de sa localisation et du cadre bâti environnant ;*

*Considérant que le Collège dans sa décision reconnaît lui-même que « le projet répond aux objectifs gouvernementaux [DPR 2019/2024 & SDT] puisqu'il va permettre de densifier un noyau bâti en en limitant fortement l'étalement urbain (...) Le projet est en outre qualitatif, tant au niveau des aménagements intérieurs (surfaces, nombre de chambres, éclairage naturel) qu'extérieurs » ; que la décision de refus, ce qui est pour le moins paradoxal, dispose, d'une part, qu'« il n'apparaît pas que l'écart sollicité puisse mettre en péril les objectifs du SDC » (p.10/11), et d'autre part, qu'« il y a lieu de limiter la densité entre 25 et 30 (...) de limiter le projet à 4 habitations maximum »*

Si l'autorité compétente a toujours la possibilité de s'écarter des avis et propositions effectuées dans le cadre de la procédure, qui ne la lient pas, « *la motivation en la forme de la décision attaquée doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écartere des avis et décisions antérieurement intervenus sur la demande. Certes, cette exigence ne va pas jusqu'à imposer à l'autorité compétente de répondre à chacun des arguments antérieurs retenus mais le degré de précision de sa réponse dépend de l'importance de l'argument divergent antérieur* » (C.E., n° 252.110, du 10 novembre 2021, notamment).

Par ailleurs, dans la droite ligne de la jurisprudence du Conseil d'Etat, je rappelle que le bon aménagement des lieux est une notion qui « *se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidence inacceptable de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. L'autorité se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement ou non au contexte urbanistique existant* » (Voy. not. l'arrêt n° 250.594, du 12 mai 2021, Spits et Spons).

En l'espèce, il apparaît que la motivation de l'avis favorable de la DG04 était particulièrement complète et minutieuse.

Monsieur le Ministre s'en est écarté, sans assortir sa position contraire d'une motivation précise et sans que la motivation de son acte témoigne d'un exposé concret des raisons pour lesquelles le projet ne s'intégrerait pas au contexte urbanistique existant.

Par exemple dire de la proposition d'un pignon aveugle, qu'elle témoignerait « *d'un manque de sensibilité et d'urbanité* » n'est pas une appréciation concrète, si l'autorité n'indique pas ce qu'elle entend par urbanité ou sensibilité et en quoi le projet méconnaîtrait ces notions.

Il en va de même lorsque ladite autorité indique, sans explication, qu'une proposition urbanistique (parking en zone de recul) « *offre une urbanisation peu intéressante* ».

Est également critiquable, le fait de se rallier à la décision de première instance en matière de densité, alors que la DG04 a démontré précisément que la position défendue était paradoxale et contradictoire.

Ces exemples esquissés, qui attestent d'un exercice insuffisamment effectif de son pouvoir d'appréciation, dans le chef de l'autorité ministérielle conduisent mon client à conclure que ladite autorité n'a pas agi conformément à la mission de service public qu'elle doit assurer.

Ceci précisé, ma cliente, qui ne souhaite pas nécessairement s'engager dans des procédures contentieuses longues et coûteuses, souhaiterait donc que vous puissiez porter sa réclamation à l'attention du Gouvernement wallon, en vue de l'inviter à revoir sa position à la lumière des éléments énoncés ci-dessus.

Je joins à la présente les plans de la demande, l'avis de la DG04 et la décision ministérielle.

Vous remerciant d'avance de vos bons soins et demeurant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Médiateur, en l'expression de ma haute considération.



**Sacha GRUBER**  
**Avocat associé**  
sgr@vega.legal