

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 116.567 du 27 février 2003

A.97.367/XIII-1936

En cause : **STENOO** Marcel,
ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Louise 149/21
1050 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

DUCAMP Stéphane,
ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 13 novembre 2000 par Marcel STENOO qui demande l'annulation de "l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement du 25 juillet 2000 par lequel le recours introduit par Monsieur et Madame DUCAMP contre la décision du 27 octobre 1998 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Grez-Doiceau leur refusant un permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation sur un bien sis rue Thomas Decock n°

8 à Grez-Doiceau et cadastré 4^e division, section F, n° 158a est accueilli et le permis d'urbanisme sollicité est accordé sous deux conditions";

Vu l'arrêt n° 92.668 du 25 janvier 2001 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 16 février 2001 par le requérant;

Vu la requête introduite le 5 avril 2001 par laquelle Stéphane DUCAMP demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 19 avril 2001 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. NIKIS, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 24 juillet 2002 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du janvier 2003, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 6 février 2003;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me M. JASPAR, loco Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour le requérant, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et loco Me B. PAQUES, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours peuvent être résumés comme suit :

1. Le 8 septembre 1980, le collège des bourgmestre et échevins de Grez-Doiceau délivre à Marie-José de MEEUS un permis de lotir en 10 parcelles un terrain sis à Grez-Doiceau, entre la rue de la Bryle, la rue Thomas Decock et la rue de Nodebais, cadastré 4^e division, section F, n^{os} 158a et 160.

Le permis n'ayant pas été mis en oeuvre dans les cinq ans de sa délivrance, le collège des bourgmestre et échevins constate sa péremption le 24 novembre 1986.

2. Le 7 décembre 1994, Guy de MOREAU, époux de Marie-José de MEEUS, introduit auprès du collège des bourgmestre et échevins, une demande de permis de lotir le même terrain en deux parcelles. Sa demande est refusée le 9 mai 1995 pour les motifs de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué formulé, le 26 avril 1995, comme suit :

" Vu la situation du bien en zone d'habitat à caractère rural;

Considérant que la rue Thomas Decock est bordée de hauts talus plantés offrant une perspective très intéressante sur la Ferme Deltre;

Considérant que cette ferme est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural du Brabant wallon;

Considérant que le lotissement projeté va porter atteinte à l'intégrité des talus et à la qualité paysagère du site;

Considérant que l'urbanisation de ce terrain ne devrait s'envisager que dans le cadre d'un projet d'ensemble couvrant l'îlot compris entre la rue Thomas Decock, la rue de la Bryle et la rue de Nodebais, puisque cet îlot est entièrement repris en zone d'habitat à caractère rural;

Considérant qu'en l'absence d'une réflexion urbanistique de ce type la présente demande est prématurée".

3. Le 17 juin 1997, le notaire Jean-Luc INDEKEU avertit le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué que ce même terrain fera l'objet d'un acte de division en six parties, sans demande de permis de lotir, en vue de la vente de cinq d'entre elles à destination de jardins. Les cinq parties destinées à la vente sont numérotées dans le plan de division Ia, Ib, Ic, II et III.

4. Le 27 juin 1997, le fonctionnaire délégué formule sur le projet de division les observations suivantes :

" La division, suivant acte de vente, du bien objet de la présente, requiert l'obtention préalable d'un permis de lotir.

Vu l'attestation présentée, les lots (Ib et III) mis à disposition peuvent être destinés à la construction d'habitations.

Au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, le bien est repris en zone d'habitat à caractère rural (cf. art. 171 du CWATUP).

Aucune garantie ne peut être donnée par la présente, quant aux qualités urbanistiques de ce bien".

5. Le 9 juillet 1997, le collège des bourgmestre et échevins porte à la connaissance du notaire que "si les parcelles vendues devaient être destinées à la construction d'habitations, un permis de lotir devrait être préalablement obtenu" et que la demande devrait être introduite en tenant compte de l'article 47 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine tel qu'il était en vigueur à l'époque (CWATUPa) ainsi que des remarques émises dans le refus de permis de lotir délivré le 9 mai 1995.

6. A une date non connue, le terrain est divisé en six parties et l'une d'elles - la parcelle numérotée III dans le plan de division - est vendue à Stéphane DUCAMP et Nicole DECLERCQ le 8 août 1997.

7. Le 28 mai 1997, soit avant la déclaration de division faite par le notaire INDEKEU et la conclusion de l'acte authentique d'achat de leur terrain, Stéphane DUCAMP et Nicole DECLERCQ introduisent une première demande de permis de bâtir tendant à la construction d'une habitation unifamiliale.

8. Le 8 septembre 1997, le fonctionnaire délégué donne sur cette demande l'avis défavorable suivant :

" Vu la situation du bien en zone d'habitat à caractère rural;

Considérant que, par courrier du 24/06/1997, j'ai informé le notaire instrumentant que la division du terrain devrait faire l'objet d'un permis de lotir préalable (...);

Considérant que cette formalité n'a pas été accomplie;

Vu la délibération du collège échevinal du 01/07/1997".

9. Le 16 septembre 1997, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis de bâtir.

10. Le 3 juillet 1998, après que leur géomètre-expert les eut informés de la modification des règles du CWATUP en matière de permis de lotir, Stéphane DUCAMP et Nicole DECLERCQ introduisent une demande de permis d'urbanisme tendant à la construction d'une habitation sur leur terrain.

11. Le 8 septembre 1998, le collège des bourgmestre et échevins rédige un rapport favorable au projet sous trois conditions.

12. Le 16 octobre 1998, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable, rédigé comme suit :

" Vu la situation du bien en zone d'habitat à caractère rural;

Vu les motivations du refus de permis de bâtir du 26/09/1997 portant sur l'absence de permis de lotir (...);

Considérant que, lors de la division du terrain, le dossier (...) notifie la nécessité de passer par un permis de lotir et non par une division notariale;

Vu le permis de lotir refusé le 19/05/1995 (...);

Considérant que le projet se situe rue Thomas Decock, sur un terrain taluté participant à une perspective très intéressante sur la ferme Deltre;

Considérant que toute décision sur le mode d'implantation d'un bâtiment et de son accès engendre automatiquement des conséquences pour l'ensemble des terrains bordant ce site d'une qualité paysagère indéniable;

Considérant qu'afin de préserver ce type de paysage, une réflexion générale est nécessaire et que cet îlot doit faire l'objet d'une étude d'urbanisation dans sa globalité;

Considérant dès lors qu'en l'absence de projet urbanistique à l'échelle de ce site, toute demande de permis de bâtir ponctuelle est inopportune".

13. Le 27 octobre 1998, le collège des bourgmestre et échevins refuse de délivrer le permis d'urbanisme aux motifs repris dans l'avis défavorable du fonctionnaire délégué.

14. Le 1^{er} février 1999, les demandeurs de permis introduisent un recours contre la décision précitée.

15. Le 4 mars 1999, les parties sont entendues par la Commission d'avis sur les recours. Celle-ci donne un avis favorable "moyennant un accès réalisé par le haut du

terrain de façon tangentielle au talus, compte tenu que la perspective intéressante en venant du bout du chemin creux est, de cette façon, maintenue et de ce que le talus, qui sera arboré d'essences indigènes marcescentes, sera entamé de manière moins incisive".

16. Le 16 septembre 1999, les demandeurs de permis adressent au Gouvernement wallon la lettre de rappel prévue par l'article 121, alinéa 2, du CWATUP. Cependant, le 18 octobre 1999, ils retirent leur lettre de rappel.

17. Le 25 juillet 2000, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement prend un arrêté par lequel il accueille le recours, annule la décision du 27 octobre 1998 du collège des bourgmestre et échevins et délivre le permis d'urbanisme sollicité sous deux conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que le requérant prend un moyen, le premier de la requête, de la violation des articles 117, 119 et 121 du CWATUP, de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de la violation du principe du délai raisonnable, de l'erreur dans les motifs de l'acte et de l'excès de pouvoir; qu'en la deuxième branche de ce moyen, le requérant soutient que le Ministre n'a pas envoyé sa décision dans le délai de trente jours après réception de la lettre de rappel visée à l'article 121 du CWATUP;

Considérant que la partie adverse répond que "le rappel a été retiré par le demandeur, par une lettre recommandée du 18 octobre 1999"; que l'intervenant soutient que la lettre de rappel du 16 septembre 1999 a été retirée par une lettre recommandée du 18 octobre 1999, de sorte que le délai de trente jours ouvert par l'article 121 du CWATUP devenait irrelevant;

Considérant que l'article 121 du CWATUP dispose comme suit :

" Dans les 75 jours à dater de la réception du recours, le Gouvernement envoie sa décision au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué.

A défaut, le demandeur peut, par envoi recommandé à la poste, adresser un rappel au Gouvernement et en informe simultanément le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué.

A défaut de l'envoi de la décision du Gouvernement dans les trente jours à dater de la réception par le Gouvernement de la lettre recommandée contenant le rappel, la décision dont recours est confirmée";

Considérant qu'en permettant au demandeur de permis d'adresser un rappel et d'ainsi lier la compétence du Gouvernement, le législateur régional déroge aux règles habituelles de compétence, lesquelles sont d'ordre public; qu'en l'absence d'habilitation légale, il n'appartient pas au demandeur qui a fait le choix de mettre en oeuvre le mécanisme de l'article 121, alinéa 2, de délier le Gouvernement du délai qui lui est imparti pour statuer sur le recours introduit devant lui et d'échapper ainsi à la confirmation de la décision dont recours, c'est-à-dire de modifier à nouveau la compétence;

Considérant qu'en l'espèce, les demandeurs du permis ont adressé le 16 septembre 1999 une lettre recommandée de rappel au Gouvernement wallon, suite au recours qu'ils avaient introduit le 1^{er} février 1999, reçu le 2 février, contre la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Grez-Doiceau du 14 octobre 1998; que cette lettre a été reçue par le Gouvernement wallon le 20 septembre 1999; que la lettre recommandée de retrait de rappel du 18 octobre 1999 ne peut être prise en considération; que ce n'est que le 24 août 2000 que l'acte attaqué, adopté le 25 juillet 2000, a été notifié aux demandeurs, soit en dehors du délai de trente jours prévu par l'article 121, alinéa 3, du CWATUP, de sorte que la partie adverse était devenue incompétente; que le moyen est fondé en sa deuxième branche;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres branches du premier moyen, ni les autres moyens de la requête, qui ne sont pas susceptibles de conduire à une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement du 25 juillet 2000 par lequel le recours introduit par Monsieur et Madame DUCAMP contre la décision du 27 octobre 1998 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Grez-Doiceau leur refusant un permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation sur un bien sis rue Thomas Decock n° 8 à Grez-Doiceau et cadastré 4^e division, section F, n° 158a est accueilli, ladite décision est annulée et le permis d'urbanisme sollicité est accordé sous deux conditions.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 471,01 euros, sont mis à charge de la partie adverse à concurrence de 347,06 euros et à charge de la partie intervenante à concurrence de 123,95 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-sept février deux mille trois par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUD,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.