

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 178.735 du 18 janvier 2008

A.176.229/XIII-4264

En cause : **MAES** Patrice,
ayant élu domicile chez
Me Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

la Ville de Bouillon.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 28 août 2006 par Patrice MAES qui demande l'annulation du permis de lotir délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bouillon le 26 juin 2006 à Christine VAN PUT pour un bien sis à Les Hayons, rue de la Semois, cadastré 5^{ème} division, section A, n^{os} 869e, 870fh et 871f, ayant pour objet la division dudit bien en trois lots, les lots 1 et 2 étant destinés à la construction et le lot 3 étant exclu du lotissement;

Vu le dossier administratif;

Vu le mémoire ampliatif;

Vu le rapport de M. NIKIS, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 1^{er} février 2007 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire du requérant;

Vu l'ordonnance du 7 novembre 2007, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 6 décembre 2007;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me L. DEMEZ, loco Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me Y. TOURNAY, loco Me B. PARMENTIER, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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 se présentent comme suit :

1. Le 1^{er} mars 2006, Christine VAN PUT demande un permis de lotir relatif à un bien sis à Les Hayons (Bouillon), rue de la Semois, cadastré 5^{ème} division, section A, n^{os} 869e, 870fh et 871f, et ayant pour objet la division dudit bien en trois lots, les lots 1 et 2 étant destinés à la construction, le lot 3 étant le solde situé en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole.

Les lots 1 et 2 sont situés en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur, tout comme la propriété du requérant, située à droite du lot 2.

2. Le 1^{er} juin 2006, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel rédigé notamment comme suit :

" (...)

Considérant qu'il y a lieu de faire respecter la zone de recul non aedificandi de 8 m calculée à partir de la limite actuelle du domaine public, conformément à l'Arrêté Royal du 20.08.1934 qui porte sur la servitude «non aedificandi» touchant toutes les parcelles non bâties longeant les routes de l'Etat situées dans la Province de Luxembourg;

Considérant que l'enquête publique sur base de l'article 330, 8^o, qui renvoi(e) au point 2^o n'a pas été réalisée;

Considérant qu'à l'article 6.2.1.2. des prescriptions urbanistiques, l'enduit devrait pouvoir être de ton gris brun similaire à la teinte de la pierre;

Considérant qu'à l'article 6.2.1.3. des prescriptions urbanistiques il n'y a pas lieu de limiter le bois à une proportion de 50 % par rapport à la pierre;

J'émet, sur la présente demande, un avis favorable aux conditions suivantes :

1. Préalablement à la délivrance du permis de lotir, le plan sera corrigé afin de rencontrer le recul de 8 m par rapport à l'alignement existant exigé par l'Arrêté royal du 20.08.1934.
2. Préalablement à la délivrance du permis de lotir, l'enquête publique prévue à l'article 330, 2^o, devra être réalisée.
3. Le Collège définira le périmètre sur lequel s'applique le permis de lotir en motivant sa décision sur base de l'article 89 § 3 (exclusion du lot 3).
4. Comme prévu au plan la mitoyenneté sera obligatoire entre les lots 1 et 2.
5. Les prescriptions urbanistiques sont annotées comme suit :
(...)"

3. Une enquête publique est organisée du 9 au 26 juin 2006. Le requérant, propriétaire de la maison d'habitation sise à droite de la parcelle litigieuse, introduit une réclamation circonstanciée.

4. Le 27 juin 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bouillon délivre le permis de lotir sollicité; la motivation reprend les rétroactes de la procédure, résume la réclamation du requérant mais n'y répond pas;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 1^{er}, § 1^{er}, 4, 89, 107, § 2, 116, §§ 1^{er} et 4, et 330 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de la violation du principe de l'utilité de l'enquête publique, du détournement de procédure et de l'excès de pouvoir, en ce que le fonctionnaire délégué a donné son avis favorable conditionnel le 1^{er} juin 2006, alors que les mesures particulières de publicité n'ont été organisées qu'à partir du 9 juin 2006;

Considérant que la partie adverse n'a pas déposé de mémoire en réponse;

Considérant que l'article 107, § 2, du CWATUP dispose que, dans les cas qui ne sont pas visés au § 1^{er}, le permis est délivré par le collège des bourgmestre et échevins, sur avis préalable du fonctionnaire délégué; que l'article 116, § 4, dispose comme suit :

" § 4. Dans les cas visés à l'article 107, § 2, la demande est transmise pour avis au fonctionnaire délégué, accompagnée d'un rapport du collège des bourgmestre et échevins.

Le cas échéant, le dossier de la demande d'avis comprend les documents résultant des mesures particulières de publicité ou les avis des services ou commissions visés au paragraphe 1^{er};

Considérant qu'il ressort de ces dispositions que le fonctionnaire délégué doit donner son avis sur un dossier complet, incluant tant les avis des services ou commissions compétents que les résultats de l'enquête publique si celle-ci doit être réalisée; que cette règle résulte de l'obligation qu'a le fonctionnaire délégué, comme toute autorité, de se prononcer en connaissance de cause sur une demande et, donc, en ayant pris connaissance des résultats de l'enquête publique, n'eût-elle même donné lieu à aucune réclamation; que l'enquête publique a en effet pour objectif d'éclairer les autorités compétentes sur toutes les implications d'un dossier, lesquelles auraient pu leur échapper;

Considérant qu'il n'est pas contesté que le fonctionnaire délégué a donné son avis sur le permis de lotir avant la réalisation de l'enquête publique prescrite par l'article 330, 2^o et 8^o, du CWATUP et qu'il n'a pas été ressaisi du dossier après la clôture de l'enquête publique; que le permis de lotir est par conséquent illégal; que le premier moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis de lotir délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bouillon le 26 juin 2006 à Christine VAN PUT pour un bien sis à Les Hayons, rue de la Semois, cadastré 5^{ème} division, section A, n^{os} 869e, 870fh et 871f, ayant pour objet la division dudit bien en trois lots, les lots 1 et 2 étant destinés à la construction et le lot 3 étant exclu du lotissement.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
dix-huit janvier deux mille huit par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.