

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 186.991 du 10 octobre 2008

A. 188.228/XIII-4972

En cause : **la Commune de Walhain,**
ayant élu domicile chez
Me Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat,
rue de la Procession 25
1400 Nivelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

--

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 19 mai 2008 par la commune de Walhain, qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution de la "décision du 19 mars 2008, par laquelle le Ministre wallon des Transports, du Logement et du Développement territorial a octroyé à Monsieur DELMARCELLE (domicilié à 1457 Walhain, rue de Sart, 29) un permis de lotir relatif à un bien situé à Walhain, rue de Sart, cadastré 3^{ème} division, section D, n/ 148A, 115 C, 144B, 114X et 153 L, et autorisant la division dudit bien en dix-huit lots dont quinze destinés à la construction d'habitations";

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} MICHIELS, auditeur adjoint au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 1^{er} septembre 2008, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 16 septembre 2008 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. BOURMORCK, loco Me Fr. VAN DEN BOSCH, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et Me Y. TOURNAY, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MICHIELS, auditeur adjoint;

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 27 septembre 2006, Jean DELMARCELLE introduit une demande de permis de lotir auprès du collège des bourgmestre et échevins de Walhain, pour la division d'un bien en 18 lots, dont 15 sont destinés à l'habitat, sur un bien sis à Walhain, rue de Sart, et cadastré 3^{ème} division.

Le bien est inscrit au plan de secteur en zone d'habitat à caractère rural.

Les lots 1 à 15 sont destinés au logement, et plus précisément, à accueillir des habitations unifamiliales. Le lot n/18 restera à destination de cours et jardins. Les lots 16 et 17 auront la destination de voirie privée.

2. La commune de Walhain accuse réception de la demande de permis de lotir le 10 octobre 2006.

3. Une enquête publique se déroule du 25 octobre au 8 novembre 2006.

4. Le 29 mai 2007, Jean DELMARCELLE décide de saisir le fonctionnaire délégué, le collège communal de Walhain n'ayant pas statué sur sa demande.

5. Le 4 juillet 2007, le fonctionnaire délégué refuse le permis de lotir. Cette décision de refus est notamment motivée par le fait que le conseil communal n'a pas délibéré sur la question de l'ouverture de nouvelles voies de communication et l'élargissement de voies de communication communales existantes qu'implique le permis de lotir.

6. Un recours est introduit par le demandeur de permis de lotir auprès du Gouvernement wallon, le 23 juillet 2007.

7. La Région wallonne réceptionne ce recours le 24 juillet 2007 et invite les parties intéressées à une audition qui a lieu le 24 août 2007.

8. Le 24 août 2007, la Commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable.

9. Une lettre de rappel est adressée par le demandeur de permis de lotir au Gouvernement wallon le 15 février 2008. Jean DELMARCELLE attire l'attention du Gouvernement wallon sur le fait qu'il est disposé à ce que la voirie prévue initialement comme publique soit considérée comme voirie privée.

Cette lettre de rappel est réceptionnée par les services de la Région wallonne le 18 février 2008.

10. Le 14 mars 2008, les services centraux de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) proposent au Ministre de refuser le permis de lotir.

11. Le permis de lotir est octroyé sous conditions au demandeur par le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial le 19 mars 2008. Il s'agit de l'acte attaqué, rédigé notamment comme suit :

" (...)
Considérant que la demande de permis implique l'ouverture d'une nouvelle voie de communication communale, ainsi que l'élargissement du domaine public le long de la rue du Sart;
Considérant que l'article 128 du Code (wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine) précise que :
« La présente section est applicable à la demande de permis impliquant l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci ainsi qu'aux actes et travaux relatifs aux réseaux de communication, d'égouttage, de transport et de distribution de fluide et d'énergie touchant au domaine de la voirie.

Les délais visés à l'article 117 sont doublés.

Lorsque le bien visé par la demande de permis est situé le long d'une voie de la Région ou de la province, le collège des bourgmestre et échevins soumet la demande à l'avis de l'administration intéressée.»;

Considérant que l'article 129, § 1^{er} du Code dispose que :

« Sans préjudice de l'application de l'article 57, alinéa 1^{er}, lorsque le collège des bourgmestre et échevins constate que le permis peut être accordé en ce qui le concerne, l'instruction de la demande est soumise aux formalités complémentaires ci-après :

1/ le collège des bourgmestre et échevins soumet la demande à enquête publique dont les frais sont à charge du demandeur;

2/ le conseil communal prend connaissance des résultats de l'enquête et délibère sur les questions de voirie avant que le collège des bourgmestre et échevins statue sur la demande de permis.»;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : application de l'article 330, 8/ et 9/ du Code;

Considérant que 6 réclamations ont été introduites et portent essentiellement sur :

- la densité du lotissement projeté et son impact sur le caractère rural des lieux;
- l'impact de ce lotissement sur le régime des eaux, le bien accueillant des sources;
- l'équipement du lotissement, et principalement l'égouttage et la voirie d'accès;
- l'existence d'un sentier vicinal traversant le bien visé;

Considérant que l'ouverture de la nouvelle voirie, ainsi que l'élargissement du domaine public n'ont pas été soumis au conseil communal; qu'en l'état actuel du dossier, il est, dès lors, légalement impossible de délivrer le permis de lotir tel que sollicité; qu'il serait dès lors nécessaire que la voirie garde un caractère privé avec toutes les conséquences que cela comporte (barrière à l'entrée du lotissement, local poubelle à l'entrée du lotissement, ...);

(...)

DECIDE :

Article 1^{er} . - Le permis de lotir sollicité par Monsieur DELMARCELLE est octroyé aux conditions suivantes :

- le demandeur sera tenu de se conformer au cahier des prescriptions urbanistiques annexé à la présente (annexe 2).
- la délivrance du permis est subordonnée aux charges suivantes :
 - réalisation de l'équipement de la voirie privée en eau et en électricité, téléphone et télédistribution conformément aux exigences des gestionnaires des réseaux;
 - réalisation de la voirie privée (barrière à l'entrée du lotissement, local poubelle à l'entrée du lotissement, ...);
 - au dépôt de garanties financières nécessaires à l'exécution des équipements.

(...)"

12. L'acte attaqué est notifié au demandeur et à la commune de Walhain le 25 mars 2008;

Considérant que l'auditeur a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement de procédure, estimant que le premier moyen de la requête est fondé et n'appelle que des débats succincts;

Considérant que la partie requérante prend ce moyen de la violation des articles 128 et 129 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles " L.113-1" (?) et L-1122-30 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, de la violation de l'article 135, § 2, de la

nouvelle loi communale, de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'excès de pouvoir, en ce que l'acte attaqué mentionne que la demande de permis de lotir implique l'ouverture d'une nouvelle voirie communale et des équipements de voirie, alors que le conseil communal n'a pas préalablement délibéré sur ces aménagements de voirie; qu'elle constate que la demande de permis de lotir visait la création d'une nouvelle voirie communale, devenue "privée" en cours de recours et, plus particulièrement, au moment de la rédaction du dispositif de l'acte attaqué qui est en contradiction avec la motivation de celui-ci; qu'elle observe que, nonobstant le fait que la partie adverse a modifié unilatéralement le statut de la nouvelle voirie à créer, le projet tel qu'autorisé prévoit de nombreux travaux de voirie et d'équipement de voirie (création d'une zone de parking et d'un trottoir, raccordement au réseau d'égouttage) dans la rue de Sart, voirie communale existante, lesquels auraient dû faire l'objet d'une délibération préalable du conseil communal;

Considérant que la partie adverse répond que l'acte attaqué, en termes de conditions, impose la réalisation d'une voirie privée, avec toutes les conséquences que cela implique : barrière à l'entrée du lotissement, local poubelles à l'entrée, etc.; que, selon elle, le permis n'impliquant plus l'ouverture d'une nouvelle voie de communication ou son élargissement, les articles 128 et 129 du CWATUP et les dispositions visées au moyen n'ont dès lors pas été violées;

Considérant que dès que la demande de permis implique des travaux de voirie, la procédure d'instruction particulière des articles 128 et 129 du CWATUP trouve à s'appliquer; que, par "travaux de voirie", il y a lieu d'entendre non seulement toutes les modifications à apporter au tracé du réseau des voies de communication communales existantes (l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé des voies communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci), mais aussi les modifications à l'équipement des voiries existantes;

Considérant qu'en l'espèce, le libellé de la demande de permis de lotir litigieuse contient trois éléments différents quant à la question de l'aménagement et l'équipement des voiries; que la demande porte, d'abord, sur la création d'une nouvelle voirie, ensuite, sur la modification de la rue de Sart pour créer une zone de parking et un trottoir, et, enfin, sur la pose d'un nouvel égout relié au réseau existant rue de Sart;

Considérant que, sans qu'il soit nécessaire de se prononcer sur la légalité de la transformation en cours de procédure du statut juridique de la nouvelle voirie à créer, passée subitement de "nouvelle voie de communication communale" à une voirie

"privée" sans modification des plans, il y a lieu de constater que le permis de lotir attaqué prévoit également la création d'un nouveau trottoir sur une largeur de 1,50 mètre et d'une nouvelle zone de parking sur une largeur de 1,80 mètre dans la rue de Sart, à front des trois premiers lots; que la rue de Sart est une voirie communale existante, laquelle sera élargie par ce nouvel équipement; qu'en effet, il ressort des photos n^{os} 3 et 4 du reportage photographique figurant au dossier administratif que le terrain des futurs lots 1, 2 et 3, situé à front de la rue de Sart s'étend jusqu'à la voirie sans aucun accotement existant à cet endroit; que les travaux d'équipement de la voirie, dont font partie les trottoirs et les zones de parking, constituent des travaux de voirie au sens de l'article 128 du CWATUP;

Considérant qu'il s'ensuit que la procédure d'instruction particulière imposée par les articles 128 et 129 du CWATUP devait être respectée et que, dès lors, notamment, le conseil communal devait préalablement délibérer sur les questions de voiries, ce qu'il n'a pas fait, n'ayant pas été saisi par le ministre compétent; qu'en tant qu'il dénonce la violation des articles 128 et 129 du CWATUP, le premier moyen est fondé;

Considérant qu'en raison de l'annulation immédiate de l'acte attaqué, la demande de suspension de son exécution n'a plus d'objet,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre wallon des Transports, du Logement et du Développement territorial du 19 mars 2008 délivrant à Jean DELMARCELLE un permis de lotir relatif à un bien situé à Walhain, rue de Sart, cadastré 3^{ème} division, section D, n^{os} 148A, 115 C, 144B, 114X et 153L, et autorisant la division dudit bien en dix-huit lots dont quinze destinés à la construction d'habitations.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 3.

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 octobre deux mille huit par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN.

S. GUFFENS.