CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 188.431 du 1er décembre 2008

G/A. 189.558/XIII-5081

En cause : **DUBOIS** Claude,

ayant élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur,

contre :

1. **la Commune de Rebecq**,

ayant élu domicile chez
Me Grégory WINAND, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes,

2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme JUPECE INVEST,

ayant élu domicile chez
Me Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre.

LE PRESIDENT DE LA XIIIe CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 4 septembre 2008 par Claude DUBOIS qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution de la décision du collège communal de Rebecq du 20 août 2008 "d'octroi de modification d'un permis de lotir", étant "la modification du permis de lotir sollicitée par la société anonyme JUPECE

INVEST pour un bien sis chemin du Croly, cadastré 3ème Division, section A, n/ 65/02 y3 (modification affectation du lot 8/9 afin d'y créer un parking privé)";

Vu la requête introduite le 24 septembre 2008 par laquelle la société anonyme JUPECE INVEST demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de Mme MICHIELS, auditeur adjoint au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure et de l'article 12, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 21 octobre 2008, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 4 novembre 2008 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour le requérant, Me R. SIMAR, loco Me Gr. WINAND, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me Ph. HERMAN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, Mme MICHIELS, auditeur adjoint;

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 20 juin 2008, la S.A. JUPECE INVEST introduit une demande de modification d'un permis de lotir auprès du collège communal de Rebecq, en vue de transformer les lots nos 8 et 9 du lotissement dénommé "Fabrique d'Eglise", destinés à une maison individuelle, en parking privatif pour des véhicules poids lourds et pour les véhicules du personnel et/ou des visiteurs de la S.A. Brasserie LEFEBVRE.

Ces lots sont cadastrés section A, n/ 65/02 y3 et sis à Quenast, chemin du Croly.

Le lotissement, non périmé, est inscrit en zone d*habitat au plan de secteur de Nivelles, adopté par arrêté royal du 1er décembre 1981.

Le requérant est voisin de la parcelle concernée par le projet. Celui-ci implique la suppression de la végétation (verger) sur le terrain litigieux et prévoit la création de 4 à 5 places de parking pour des poids lourds et de 10 à 20 places pour des véhicules légers.

Par un pli recommandé du 18 juin 2008, envoyé par l'administrateur délégué de la S.A. JUPECE INVEST, le requérant est averti de la demande de modification en cause. Le courrier ne précise pas en détail la teneur de cette demande et ne joint aucune copie de celle-ci.

D'après les pièces du dossier administratif, le lotissement semble compter 9 lots. Les propriétaires des lots 1, 2, 3, 4 et 5 ont contresigné la demande de modification. Contrairement à ce qu'indique la pièce no 2 du dossier administratif, le requérant et son épouse n'ont pas contresigné cette demande.

Le dossier comprend notamment la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, un plan de situation, un reportage photo et un plan de la situation projetée.

2. En sa séance du 2 juillet 2008, le collège communal de Rebecq émet un avis favorable, soulignant que le but du projet est de "désengorger le chemin du Croly des poids lourds qui stationnent dans la rue, préalablement au chargement et déchargement à la Brasserie et d'augmenter la capacité de stationnement des visiteurs et du personnel".

3. Le 19 août 2008, soit hors délai, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel. Les deux conditions imposées sont les suivantes :

- mettre en oeuvre des matières perméables pour le parking du personnel et des visiteurs,
- maintenir et renforcer l'écran végétal sur le pourtour du parking.

4. Le 20 août 2008, le collège communal de Rebecq octroie sous conditions la modification du permis de lotir sollicitée.

Il s'agit de l'acte attaqué, rédigé comme suit :

" LE COLLEGE COMMUNAL,
Vu le Code wallon de l*aménagement du territoire, de l*urbanisme et du patrimoine;
Vu l*article 123,1/ de la Nouvelle loi communale;
Vu le décret du 27 mai 2004 et l*arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétale et de la partie réglementaire des dispositions du Livre I^er du Code du droit de l*environnement;
Considérant que la S.A. JUPECE INVEST, représentée par M. Lefebvre Philippe, rue du Montgras 71 à 1430 Rebecq, a introduit une demande de modification du permis de lotir, non périmé, délivré en date du 20.07.1965 à la Fabrique d*Eglise St Martin et modifié le 27.12.1984, pour un bien sis Chemin du Croly (Quenast);
Attendu que la demande porte sur la modification de l*affectation du lot n/8/9, cadastré 3ème Division section A n/ 65/02 y3, destiné à la construction d*une habitation unifamiliale, afin d*y créer un parking privé;
Considérant que la demande complète de modification du permis de lotir a été déposée à l*administration communale contre récépissé daté du 25.06.2008; qu*un accusé de réception a été délivré en date du 27.06.2008;
Considérant que plus des 3/4 des propriétaires d*un lot ont contresigné la demande;
Considérant que le bien est situé en zone d*habitat au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 01.12.1981 et qui n*a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
Considérant que la demande de modification comprend une notice d*évaluation des incidences sur l*environnement; que le collège est suffisamment éclairé sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l*environnement et qu*une étude d*incidences sur l*environnement ne se justifie pas;
Attendu que l*avis du fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 04.07.2008; que son avis ne nous est pas parvenu dans les délais requis et qu*en conséquence sa décision est réputée favorable par défaut, conformément à l*article 116, §5, alinéa 2, du Code précité;
Vu l*avis favorable émis par le collège communal en date du 02.07.2008;
DECIDE :
Article 1^er.- La modification du permis de lotir sollicitée par la S.A. JUPECE INVEST pour un bien sis Chemin du Croly, cadastré 3ème Division, section A n/ 65/02 Y3, (modification affectation du lot 8/9 afin d*y créer un parking privé) est octroyée SOUS RESERVE :
- de mettre en oeuvre des matériaux perméables pour le parking du personnel et des visiteurs;
- de maintenir et renforcer l*écran végétal sur le pourtour du parking";

Considérant que, par requête introduite le 24 septembre 2008, la société anonyme JUPECE INVEST demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de l'excès de pouvoir par la violation des articles 19, 26, 89 et 92 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de la violation du principe de bonne administration, en raison du défaut de motivation interne et de l'erreur manifeste

d’appréciation; qu'en une première branche, il soutient que la décision attaquée permet la transformation d’une parcelle d’un lotissement, destinée à la construction d’une habitation unifamiliale par le permis de lotir initial, en parking pour poids lourds et véhicules individuels, ce projet de parking jouxtant directement le lot du requérant sur laquelle son habitation a été construite; qu'il souligne que pareille affectation est clairement une dépendance de la brasserie, établissement industriel, exploité par le bénéficiaire de la décision litigieuse et située de l’autre côté de la voirie; que, selon lui, la décision entreprise autorise au sein d’un lotissement résidentiel un espace de parcage et donc de manoeuvres de véhicules lourds (allées et venues de véhicules à toutes heures, manoeuvres de camions, bruits et odeurs d’échappements), ce qui crée une rupture radicale de l’aménagement initialement prévu, incompatible avec le voisinage immédiat et avec la destination naturelle et privilégiée inhérente au permis de lotir; que, dans une seconde branche, il relève que si un permis de lotir peut affecter certains lots à une destination autre que résidentielle, c’est nécessairement et uniquement, à l'instar de ce que prévoit l’article 91 du CWATUP, afin d’y aménager des espaces verts ou des constructions ou équipements publics ou communautaires, au bénéfice des propriétaires des lots, aménagements nécessairement compatibles avec la fonction résidentielle; qu'il en déduit que l’affectation d’un lot à un aménagement ou une activité faisant partie intégrante d’un établissement industriel voisin est radicalement contraire au concept de lotissement tel que consacré par le CWATUP;

Considérant que, sur les deux branches réunies, la commune de Rebecq fait valoir que les conditions d’un permis d’urbanisme font partie intégrante de celui-ci et peuvent tenir lieu de considérations fondant la décision; qu'en l’espèce, à son estime, les deux conditions imposées par le permis sont de nature à démontrer un examen de la compatibilité du projet au sens de l’article 26 du CWATUP;

Considérant que, au sujet de la première branche, la partie intervenante remarque qu'il résulte de l’avis préalable du collège communal du 2 juillet 2008 et de la condition particulière imposée quant à l’écran végétal que l’autorité administrative a effectivement examiné la compatibilité de la modification sollicitée avec le voisinage immédiat de sorte que, dans la mesure où toute autorité administrative placée dans la même situation aurait pris la même décision que celle attaquée en l’espèce, la partie adverse n’a pas commis d’erreur manifeste d’appréciation; qu'à propos de la seconde branche, la partie intervenante fait valoir que le postulat selon lequel aucun lot compris dans le périmètre d’un lotissement intégralement situé en zone d’habitat au plan de secteur ne peut être affecté à l’activité d’artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, activités autorisées par l’article 26 du CWATUP, est

inexact; que, selon elle, il résulte du texte de l'article 89, §3, du CWATUP qu'un lot non destiné à l'habitation peut être inclus dans le périmètre d'un lotissement;

Considérant que l'obligation légale en matière de destination des lots est issue de l'article 89 du CWATUP selon lequel au moins un des lots doit être destiné à la construction ou au placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation et qui précise qu'au moment de la division au moins deux lots doivent être non bâtis;

Considérant qu'un permis qui accorde une modification d'un permis de lotir ne viole pas les prescriptions urbanistiques de celui-ci par le seul fait que la modification accordée déroge à ces prescriptions; qu'il n'en demeure pas moins que si, comme en l'espèce, la destination des lots est l'usage résidentiel et familial, la modification de l'affectation d'un lot doit rester compatible avec la destination des autres lots; qu'à cet égard, il y a lieu de prendre en considération non seulement la destination des autres lots mais aussi et d'abord la zone du plan de secteur où se trouvent les lots en cause;

Considérant qu'il n'est pas contesté que le parking litigieux est situé en zone d'habitat et qu'il constitue l'accessoire d'un établissement industriel, également situé en zone d'habitat;

Considérant que le requérant reproche à ce parking de mettre en péril la destination principale de la zone et d'être incompatible avec le voisinage et plus précisément d'être incompatible avec sa propre habitation, jouxtant celui-ci;

Considérant que le lotissement en cause se trouvant en zone d'habitat, il y a lieu de se référer aux dispositions générales en matière de zonage définies par le CWATUP; que l'article 26 du CWATUP énonce ce qui suit :

" (...)
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, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent y être également autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage...";

Considérant que tout projet non résidentiel, admissible en zone d'habitat, doit faire l'objet, par l'autorité administrative compétente, d'un examen sérieux et complet de sa compatibilité avec le voisinage immédiat; que cet examen doit ressortir

de l’acte, soit dans ses motifs explicites, soit par les conditions éventuelles imposées dans celui-ci et être révélé par le dossier administratif;

Considérant qu'en l’espèce, ces conditions ne sont pas réunies; qu'en effet, la seule trace dans l’acte attaqué de cet examen est l’imposition au demandeur, à titre de condition particulière, de "maintenir et renforcer l’écran végétal sur le pourtour du parking"; que cette condition, formulée en termes vagues, ne détermine pas à suffisance la compatibilité du projet avec le voisinage;

Considérant, d’une part, que la nature de l’écran végétal à renforcer n’est pas précisée dans l’acte attaqué; alors qu'il ressort des prescriptions urbanistiques du permis de lotir initial (jointes par le requérant à sa requête) que les seules clôtures autorisées, sauf autorisation expresse pour une autre clôture, sont les haies vives de 1,50 mètre de hauteur maximum, cette hauteur étant limitée à 1 mètre par rapport à la voirie;

Considérant qu’un poids lourd dépasse largement la hauteur d’1, 50 mètre, de sorte que cette condition ne prend en compte que de manière limitée la nuisance visuelle qu’engendre le projet de parking; que les autres types de nuisance, tels que les odeurs d’échappement, le bruit, les manoeuvres des poids lourds, les allées et venues, etc., ne sont, eux, pas pris en considération; qu'il s'ensuit que l'obligation de renforcer l’écran végétal ne permet donc pas, en l’espèce, de prendre en compte a priori l’ensemble des nuisances susceptibles d’être générées par le projet;

Considérant, d’autre part, qu'il ne ressort pas du dossier administratif que le collège communal, au cours de la procédure de la délivrance du permis attaqué, se soit assuré de la compatibilité du projet avec le voisinage proche; qu'il ressort de son avis favorable, émis le 2 juillet 2008, qu’il a pris en considération les problèmes de mobilité dans le chemin du Croly que posait la Brasserie LEFEBVRE toute proche, sans que les nuisances éventuelles pour le voisinage immédiat, liées au projet de parking, aient été envisagées;

Considérant que, si, conformément aux règles du CWATUP sur le permis de lotir, certains lots d’un lotissement peuvent recevoir une autre destination que la résidence, la destination première ou principale que doit recevoir la zone d’habitat, est, selon les règles du CWATUP relatives au zonage, précisément la résidence; qu'il ne ressort ni de l’acte attaqué ni du dossier administratif que le collège communal de Rebecq ait apprécié la compatibilité du projet avec le voisinage immédiat en ayant égard à la destination des espaces concernés et à la nature de l’activité qui s’y déroulera;

Considérant que le moyen, en sa première branche est fondé; qu'en sa seconde branche, eu égard à l'absence totale d'examen de la compatibilité de la nouvelle affectation attribuée au lot en cause par rapport au voisinage, absence qui a pour conséquence une violation de l'article 26 du CWATUP, le moyen est a fortiori fondé quant à l'incompatibilité de la nouvelle destination du lot litigieux vis-à-vis des autres lots, le permis de lotir s'inscrivant dans une zone d'habitat en l'accentuant davantage par la destination desdits lots à des maisons individuelles,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la société anonyme JUPECE INVEST est accueillie.

Article 2.

Est annulée la décision du collège communal de Rebecq du 20 août 2008 "d'octroi de modification d'un permis de lotir", étant "la modification du permis de lotir sollicitée par la société anonyme JUPECE INVEST pour un bien sis chemin du Croly, cadastré 3ème Division, section A, n/ 65/02 y3 (modification affectation du lot 8/9 afin d'y créer un parking privé)".

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse à concurrence de 175 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII[e] chambre, le premier décembre deux mille huit par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M. QUINTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

Fr. QUINTIN. M. HANOTIAU.