

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 198.422 du 1^{er} décembre 2009

A.193.978/XIII-5367

En cause : 1. **KRINS** Alain,
 2. **BLAISE** Anne,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Vincent THIRY, avocat,
 Mont Saint-Martin 74
 4000 Liège,

contre :

la Commune de Hannut,
 ayant élu domicile chez
 Me Eric LEMMENS, avocat,
 Ilôt Saint-Michel
 place Verte 13
 4000 Liège.

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

Vu la requête unique introduite le 15 septembre 2009 par Alain KRINS et Anne BLAISE qui demandent l'annulation de la "décision du collège communal de Hannut du 10 juillet 2009 octroyant à la société anonyme FLAT & HOUSE INVEST un permis de lotir en vue de créer sur le bien (cadastré Hannut, 10^{ème} division, Section B 12L) sis entre les rues de la Croisette, de la Justice et de la Vieille Voie de Liège un lotissement de 52 lots avec création et modification de voirie", ainsi que la suspension de l'exécution de cette décision;

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

Vu le rapport de M^{me} MARTOU, auditeur 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 l'ordonnance du 23 octobre 2009, notifié aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 25 novembre 2009 à 10.00 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en ses observations, Me N. VAN AKEN, loco Me E. LEMMENS, avocat, comparaissant pour la partie adverse,

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

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la requête peuvent être exposés comme suit :

1. La S.A. FLAT & HOUSE INVEST est propriétaire d'un bien sis à Hannut, parcelle cadastrée 10^{ème} division, Section B 12L, sur lequel elle souhaite développer un projet immobilier. Le terrain en question est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Huy-Waremme et au schéma de structure communal ainsi que dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) n° 4. Les requérants sont les voisins directs de la parcelle en question.

2. Le 17 juin 2008, la S.A. FLAT & HOUSE INVEST dépose un dossier de demande de permis de lotir de 52 lots, dont 50 sont destinés à l'habitation, un à la construction de deux immeubles de 30 appartements maximum et une cabine électrique et le dernier à la construction d'une voirie interne. A cette demande est jointe une étude des incidences sur l'environnement.

Le projet présenté déroge en de nombreux points au R.C.U. n° 4 (recul, implantation, longueur des bâtiments, volumétrie des toitures, matériaux et couleur).

3. Du 21 juin au 27 août 2008, une enquête publique est organisée. Lors de cette dernière, 6 lettres de réclamation sont adressées au collège communal. Elles portent principalement sur l'égouttage, la densité excessive du projet et sa mauvaise intégration dans le tissu bâti local.

4. Le 15 juillet 2008, le service incendie de Hannut émet un avis favorable au projet. Le lendemain, le service technique provincial adresse un courrier au collège communal dans lequel il rappelle que les limites d'un chemin sont floues de telle sorte qu'il serait souhaitable de présenter de nouveaux plans qui renseigneraient des limites claires. Le 18 juillet 2008, le conseil wallon de l'environnement pour le développement durable (CWEDD) remet un avis défavorable sur le projet tel que présenté. Le 8 août 2008, la Direction du MET (la DGO1 du Service public de Wallonie) se prononce favorablement sur le projet à la condition que des aménagements de sécurité du carrefour formé par la rue de la Justice et la route de Namur (N80 e direction de Hasselt-Namur) soient réalisés de manière à faire face à l'augmentation du trafic qu'engendrera la création du lotissement. Le 19 août 2008, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis favorable libellé comme suit :

" Après avoir examiné ces remarques et observations, considérant toutefois que le projet s'écarte du schéma de structure communal (pertinent à l'endroit considéré d'après les conclusions du CWEDD) [...], considérant cependant que le projet a été adapté suivant les remarques de la Région wallonne (direction provinciale et direction générale), considérant que la problématique concernant l'égouttage sera résolue avec le dédoublement de la canalisation de la rue de la Croisette, considérant en outre que, conformément aux dispositions légales en matière de lotissement, la vente du premier lot est toujours subordonnée à la délivrance, par la ville, d'une attestation d'équipement du lotissement (voiries, impétrants, accès, charges qui peuvent être imposées par le collège communal dans le permis de lotir, ...) la CCATM émet un avis favorable par 12 voix pour et une abstention étant bien entendu que, d'une part, les 2 carrefours avec les routes du MET (Namur et Croisette) soient aménagés et, d'autre part, une piste cyclable aménagée au travers du lotissement."

5. Le 21 octobre 2008, le conseil communal marque son accord "sur la question de «voirie», telle que figurée dans la demande de permis de lotir".

6. Le 24 octobre 2008, le collège communal émet un avis favorable sur le projet.

7. Le 27 novembre 2008, le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable rédigé comme suit :

" Considérant que le projet porte sur la création d'un lotissement de 52 lots dont 50 sont destinés à l'habitation, un à la construction de deux immeubles à 30 appartements maximum et une cabine électrique et d'une voirie interne; que la demande déroge au schéma de structure et au règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne l'entière des prescriptions;
[...]
Considérant, en outre, que les éléments compris dans le dossier ne me permettent pas de statuer de manière péremptoire;
[...]

Considérant que le site à lotir n'a donc pas, dans l'état actuel, d'accès à des voies suffisamment équipées et aménagées compte tenu de la situation des lieux;
Considérant que l'urbanisation envisagée est importante; que les études concernant les aménagements des voiries et la station d'épuration ne sont que programmées (plan triennal 2003 reporté 2010-2012) ou à l'étude; que les dispositions de l'article 86 du CWATUPE ne sont pas rencontrées;
Considérant que, manifestement, l'introduction du dossier s'avère prématurée (garanties pour les futurs acheteurs non établies; effets sur le cadre existant à maîtriser (mobilité, sécurité, maîtrise de l'écoulement des eaux par exemple));
[...]
Considérant que les prescriptions urbanistiques ne sont pas suffisamment précises et affinées pour garantir la mise en oeuvre d'un habitat intégré (prescriptions trop permissives, rapport façade-pignon non précisé, panel de matériaux trop étendu, sens du faîtage non déterminé, hauteur sous corniche non fixée pour les mitoyens, typologie non homogène pour les habitations isolées; rapport plein-vide non évoqué,...);
Vu les articles 113 et 114 du CWATUPE;
Considérant que des circonstances particulières devront toujours justifier que la dérogation ne remet pas en cause, dans les circonstances de l'espèce, l'économie de la règle à laquelle il est dérogé;
Considérant que le projet en cause entraîne un nombre important de dérogations au R.C.U.; que celles-ci ne sont induites par aucun élément objectif justifiant le recours incontournable au processus de dérogation;
Considérant que le projet présenté est susceptible de remettre en cause les prescriptions de la zone et permis de lotir et plus particulièrement la philosophie du R.C.U.;
Attendu que les dérogations au R.C.U. peuvent être accordées à titre exceptionnel pour autant qu'elles puissent se justifier par des impératifs ou contraintes d'ordre technique, conceptuel, topographique ou économique,
DECIDE :
Pour tous ces motifs, de ne pas accorder la dérogation sollicitée".

8. A la suite de cet avis, la demanderesse de permis et les autorités communales rencontrent les services du fonctionnaire délégué. Il est décidé de revoir profondément les prescriptions littérales du lotissement. Parallèlement, une demande de permis est instruite concernant l'aménagement de voiries (voirie à créer dans le lotissement et aménagement de la Vieille Voie de Liège) et de nouveaux plans sont déposés en mai 2009. Le permis voirie est octroyé le 30 juillet 2009.

9. Le 8 mai 2009, la demanderesse de permis dépose de nouveaux plans et de nouvelles prescriptions littérales.

10. Le 14 mai 2009, le service de l'aménagement du territoire de la ville de Hannut indique qu'il n'y a pas lieu d'organiser une nouvelle enquête publique, ni de solliciter un complément d'étude d'incidences.

11. Le 14 mai 2009, le collège communal décide de proposer au fonctionnaire délégué de déroger aux dispositions du R.C.U. n° 4. Le fonctionnaire délégué, appelé de nouveau à se prononcer sur ledit projet, n'émet pas son avis sur la

demande de dérogation dans les 35 jours de la demande du collège communal. En application de l'article 116, § 5, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), son avis est dès lors réputé favorable et les dérogations accordées.

12. Le 10 juillet 2009, le collège communal délivre à la S.A. FLAT & HOUSE INVEST un permis de lotir conditionnel en vue de créer sur le bien (cadastré Hannut, 10^{ème} division, Section B 12L) sis entre les rues de la Croisette, de la Justice et de la Vieille Voie de Liège un lotissement de 52 lots avec création et modification de voirie. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé le 20 octobre 2009 et rédigé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut que le quatrième moyen de la requête est fondé;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de l'excès de pouvoir, de la violation des articles 89 et 116, § 6 du CWATUPE, de l'erreur manifeste d'appréciation et des principes généraux relatifs à la délivrance des actes administratifs; qu'ils font valoir que l'acte attaqué repose sur des conditions imprécises ou des événements futurs et incertains; qu'ils relèvent que le permis comporte la condition suivante : "En ce qui concerne la sécurité routière, des mesures seront prises, préalablement à la mise en oeuvre du lotissement, en concertation avec le SPW DGO1 et des différents services techniques concernés", ce qui laisse à l'entière appréciation du bénéficiaire du permis ainsi que de la DGO1 les aménagements dont question;

Considérant que la partie adverse fait valoir à l'audience qu'elle "est bien consciente de la nécessité d'une série d'aménagement autour du site concerné" et qu'"elle a d'ailleurs fait de ces aménagements une condition préalable et qu'aucune vente ne pourra être actée indépendamment ou avant la réalisation de ces conditions supplémentaires"; que "la vente du premier lot sera subordonnée à l'annexion de l'attestation, dressée par [elle], d'équipement de la voirie de desserte" et que "tous les travaux d'égouttage et de voirie seront réalisés en concertation avec le service technique communal, dans le respect des dispositions légales applicables"; qu'elle affirme que "les conditions ne laissent pas non plus une marge d'appréciation imprécise au bénéficiaire du permis" et que "ce dernier devra s'accorder sur une série de mesures de sécurité routière avec le SPW DGO1 et les différents services concernés, avant toute mise en oeuvre ultérieure";

Considérant qu'un permis d'urbanisme ou un permis de lotir ne peut être assorti de conditions que si, d'une part, elles sont précises, limitées quant à leur objet et ne portent que sur des éléments secondaires ou accessoires et que si, d'autre part, elles ne laissent pas place à une appréciation dans son exécution ni n'imposent le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis; que ce n'est que sur la base des plans complets, qui ne devront plus être modifiés ou complétés, que l'autorité peut délivrer un permis d'urbanisme ou de lotir; que ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives en sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou l'autre de ces limites, elle ne peut être admise;

Considérant que l'un des objectifs d'un permis de lotir est la protection des intérêts des futurs acquéreurs de lots qui, par le mécanisme de ce permis, sont assurés que le terrain qu'ils acquièrent pourra être affecté à la construction d'une habitation dans le respect des prescriptions édictées au permis et que le futur permis d'urbanisme ne leur sera pas refusé pour des raisons telles l'absence d'équipement, les difficultés d'accès, etc; que le mécanisme du permis de lotir permet aussi, outre la nécessaire sauvegarde de l'intérêt général par un bon aménagement du territoire, d'éviter aux communes de devoir procéder aux équipements nécessaires à la viabilisation des terrains en question en imposant des charges aux lotisseurs;

Considérant que l'article 116, § 6, du CWATUPE dispose comme suit :

- " Préalablement à la décision du collège des bourgmestre et échevins, le demandeur peut, moyennant l'accord de celui-ci, produire des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidences sauf si les modifications envisagées trouvent leur fondement dans l'étude d'incidences.
Le cas échéant, le collège des bourgmestre et échevins peut soumettre les plans modificatifs, le complément de notice d'évaluation préalable ou d'étude d'incidences à de nouvelles mesures de publicité et à l'avis de la commission communale et des services et commissions visées au § 1^{er}. Le collège des bourgmestre et échevins en informe le demandeur";

Considérant qu'en l'espèce, le dispositif du permis de lotir attaqué est assorti de conditions, parmi lesquelles celles qui figurent aux articles 2 et 3 du dispositif et qui sont rédigées comme suit :

- " Article 2. - Tous les travaux d'égouttage et de voiries seront exécutés en concertation préalable avec le service technique communal et suivant les dispositions légales en la matière.
Article 3. - En ce qui concerne la sécurité routière, des mesures seront prises, préalablement à la mise en oeuvre du lotissement, en concertation avec le SPW DGO1 et des différents services techniques concernés";

Considérant que, dans son avis du 19 août 2008, la C.C.A.T.M. avait souligné que l'égouttage de la rue de la Croisette posait problème car la canalisation était insuffisante mais ajoutait que la partie adverse s'était engagée à remplacer ou à renforcer la canalisation existante, qu'un auteur de projet avait été désigné pour l'étude de l'ouvrage, que le dossier était en cours et que les travaux allaient être réalisés pour permettre le raccordement de l'égout en provenance du nouveau lotissement; qu'elle évoquait également la réalisation d'un futur bassin d'orage; que, quant à l'épuration des eaux usées, elle indiquait que le lotissement dépendait de la station d'épuration de Wansin en projet et que sa construction était prévue pour 2010-2012, que les habitations qui seront construites avant la mise en service de la station d'épuration devront être équipées d'une fosse septique, ce qui n'est pas conforme à la législation actuelle, fosse septique qui devra être déconnectée quand la station d'épuration sera opérationnelle;

Considérant que, lors de l'enquête publique, les réclamations émanant des riverains évoquaient également les problèmes d'égouttage rue Croisette (égouttage insuffisant lors de fortes pluies, débordements) que la réalisation du projet risquait d'aggraver d'autant que le raccordement du futur lotissement allait se faire dans l'égout unitaire de la rue de la Croisette; que les réclamants soulignaient aussi que le projet allait impliquer une augmentation substantielle des surfaces imperméabilisées, et que la pose d'un système d'égouttage séparatif afin de canaliser les eaux de pluie était inévitable; que les riverains insistaient également sur les problèmes de sécurité routière rue de la Croisette, que le projet risquait encore d'accentuer de par l'augmentation du nombre de véhicules, la vitesse excessive induite par la largeur de la route et l'absence de trottoirs; qu'ils sollicitaient dès lors la plus grande prudence dans le chef de la partie adverse avant la délivrance d'un permis de lotir qui viendrait aggraver leur situation actuelle;

Considérant que, dans sa décision défavorable du 27 novembre 2008, le fonctionnaire délégué avait indiqué ce qui suit :

- " Considérant que l'urbanisation envisagée est importante; que les études concernant les aménagements de voiries et la station d'épuration ne sont que programmées (plan triennal 2003 reporté 2010-2012) ou à l'étude; que les dispositions de l'article 86 du CWATUPE ne sont pas rencontrées;
Considérant que, manifestement, l'introduction du dossier s'avère prématurée (garanties pour les futurs acheteurs non établies; effets sur le cadre existant à maîtriser (mobilité, sécurité, maîtrise de l'écoulement des eaux par exemple))";

qu'il faisait également référence à l'avis défavorable du 18 juillet 2008 du CWEDD qui avait souligné la nécessité de la mise en place d'un égouttage séparatif en conformité

avec la législation et le fait que les travaux relatifs au projet ne pourraient débiter que lorsque les travaux relatifs à l'égouttage envisagé par la commune et la Société publique de la gestion de l'eau seront terminés et que le chemin de la Vieille Voie de Liège aura été transformé en voirie carrossable;

Considérant qu'au sujet de l'évacuation des eaux, les prescriptions urbanistiques du projet remanié, déposées en mai 2009, indiquent que le lotissement se trouve en zone d'assainissement collectif et dépend de la future station d'épuration de Wansin dont la construction est prévue pour 2010-2012; qu'elles prévoient qu'en attendant la mise en service de cette station, chaque habitation devra être équipée d'une "fosse septique toutes eaux" de 3 m³ minimum, raccordée obligatoirement à l'égout (canalisation unitaire) situé sous la nouvelle voirie et qu'après la mise en service de la station d'épuration de Wansin, chaque fosse septique devra être déconnectée et les eaux usées envoyées - comme les eaux de ruissellement - directement à l'égout;

Considérant que, dans l'acte attaqué, la partie adverse semble poser que le problème de l'égouttage et du traitement des eaux usées sera réglé par la construction de la station d'épuration de Wansin prévue pour la fin 2009;

Considérant que cette date ne correspond pas à celle qui est mentionnée dans les prescriptions urbanistiques, à savoir 2010-2012, et que la motivation ne répond pas au problème de l'égouttage de la rue de la Croisette, en se bornant à mentionner qu'il sera adapté pour le lotissement par les soins de la ville via le plan triennal; que les plans du permis ne permettent pas non plus de déterminer la future implantation des divers impétrants ainsi que le futur raccordement au réseau d'égouttage unitaire; que la partie adverse ne se prononce pas sur la nécessité, évoquée à diverses reprises, d'un égouttage séparatif;

Considérant que la partie adverse relève également dans l'acte attaqué qu'un bassin d'orage est prévu et estime que la suggestion du CWEDD quant à l'agrandissement de certains lots de manière à recourir plus facilement aux drains dispersant pour les eaux pluviales est inappropriée étant donné que la nature du sous-sol est trop imperméable pour permettre un fonctionnement efficace de drains superficiels; qu'à propos des problèmes de sécurité routière et du fait que le projet ne tiendrait pas suffisamment compte des recommandations de l'EIE, elle indique ce qui suit : "Mettre l'accès à la rue des croisettes (sic) à double sens : Le projet propose un sens unique de sortie du lotissement vers la rue des croisettes (sic) de manière à ne pas permettre de «tourne à gauche» dangereux sur une chaussée trop étroite (il n'est pas possible d'y prévoir une file centrale pour cette manoeuvre de «tourne à gauche») et où la vitesse

est souvent excessive. La sécurité des usagers a été privilégiée de même que la volonté d'éviter tout trafic de transit depuis Croisettes (sic) vers la route nationale! Cet avis de l'auteur de l'EIE est inapproprié d'autant plus qu'en matière de circulation routière, c'est le conseil communal qui est compétent!";

Considérant qu'à cet égard il est imposé au bénéficiaire du permis de s'accorder sur des "mesures" avec le SPW DGO1 et des différents services techniques concernés avant la mise en oeuvre du lotissement, sans autre précision;

Considérant qu'étant donné l'ampleur du projet et le nombre de logements prévus, les conditions mises à l'exécution du permis de lotir attaqué ne peuvent pas être tenues comme limitées quant à leur portée ou portant sur des éléments secondaires ou accessoires, notamment à propos des problèmes de mobilité et de sécurité routière et du nécessaire raccordement au réseau d'égouts; que ces conditions sont imprécises, reposent sur des événements futurs et incertains et laissent une trop large marge d'appréciation au bénéficiaire du permis quant aux aménagements de voirie et d'égouttage, même si c'est moyennant concertation préalable avec les services concernés; que ces points ont été critiqués de manière circonstanciée par les instances d'avis et par les riverains lors de l'enquête publique;

Considérant que, même si un permis "voirie" a été délivré postérieurement, en date du 30 juillet 2009, par le fonctionnaire délégué à la S.A. FLAT & HOUSE INVEST quant à la future voirie du lotissement, la partie adverse a délivré le permis de lotir attaqué de manière prématurée en appréhendant notamment les graves problèmes d'égouttage suscité par le projet par l'imposition d'un système d'épuration individuelle non conforme à la législation en vigueur et en renvoyant à la réalisation future d'une station d'épuration non encore construite; qu'elle n'a pas non plus exercé son pouvoir et son devoir d'appréciation en matière de sécurité routière en toute connaissance de cause en laissant l'appréciation des aménagements dont question au bénéficiaire du permis et à la Région wallonne; que le quatrième moyen est fondé;

Considérant qu'il ressort des débats succincts que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire;

Considérant qu'en raison de son annulation, il n'y a plus lieu à statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du collège communal de Hannut du 10 juillet 2009 octroyant à la société anonyme FLAT & HOUSE INVEST un permis de lotir en vue de créer sur le bien (cadastré Hannut, 10^{ème} division, section B 12L) sis entre les rues de la Croisette, de la Justice et de la Vieille Voie de Liège un lotissement de 52 lots avec création et modification de voirie.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

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

M. DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN.

Fr. DAOUT.