

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 200.805 du 12 février 2010

A. 91.558/XIII-1706

En cause : **1. l'Association sans but lucratif "LA CARDERE",**
 2. VAN HOEGAERDEN Claudine,
 ayant toutes deux élu domicile chez
 Me Denis BRUSSELMANS, avocat,
 rue Ottiamont 9
 5140 Sombreffe,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

le Centre public d'aide sociale de Chastre,
ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

--

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 5 mai 2000 par l'association sans but lucratif (A.S.B.L.) "LA CARDERE" et Claudine VAN HOEGAERDEN qui demandent l'annulation du permis de lotir délivré le 29 février 2000 par le fonctionnaire délégué de Wavre au Centre public d'action sociale (C.P.A.S.) de Chastre, relatif à un bien sis rue des Mottes/ rue Lieutenant L. Mizzy/ rue des Douves à Chastre (Cortil-Noirmont) et cadastré 2^{ème} division, section B, n^{os} 99a, 101a et 119a;

Vu la requête introduite le 11 août 2000 par laquelle le Centre public d'aide sociale de Chastre demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 22 août 2000 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} MICHIELS, auditeur adjoint au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu le dernier mémoire de la partie intervenante;

Vu la demande de M^{me} MICHIELS, auditeur au Conseil d'Etat, du 19 août 2009, de mettre en oeuvre la procédure organisée par l'article 14 quater du règlement général de procédure;

Vu la lettre du 27 août 2009 notifiant aux parties requérantes que la chambre va statuer en décrétant le désistement, à moins qu'elles ne demandent à être entendues;

Vu la lettre du 17 septembre 2009 adressée au Conseil d'Etat par les parties requérantes qui demandent à être entendues;

Vu l'ordonnance du 23 décembre 2009, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 27 janvier 2010 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Denis BRUSSELMANS, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me Yvan TOURNAY, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me Lionel-Albert BAUM, loco Me B. PAQUES, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis, M^{me} MICHIELS, auditeur au Conseil d'Etat;

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

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

1. Le 6 septembre 1993, le C.P.A.S. de Chastre et les consorts GIGOT ont introduit une demande de permis de lotir pour un terrain sis rue des Mottes, rue L. Mizzy, rue des Douves, cadastré section B, n^{os} 99a, 101a et 119a.

2. Le 31 mars 2004, le permis de lotir sollicité a été refusé par une décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Chastre.

3. Le 30 juin 1999, il a été accusé réception d'une nouvelle demande de permis de lotir introduite par le C.P.A.S. de Chastre et les consorts GIGOT concernant les parcelles sises rue des Mottes, rue L. Mizzy et rue des Douves, cadastrées section B, n^{os} 99a, 101a et 119a.

4. Le 29 février 2000, le fonctionnaire délégué a décidé d'octroyer le permis de lotir sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, motivé comme suit :

" Vu le code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;

Considérant que le C.P.A.S. de Chastre a introduit une demande de permis de lotir relatif à un bien sis à Chastre (Cortil-Noirmont), 2^{ème} division, section B, n^{os} 99a, 101a, 119a - rue des Mottes / rue Lieutenant L. Mizzy / rue des Douves;

Considérant qu'il s'agit d'un permis de lotir sur des propriétés appartenant pour partie au C.P.A.S. de Chastre et pour partie aux consorts Gigot;

Considérant que si le C.P.A.S. est au regard du Code wallon de l'aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, considéré comme une personne de droit public, les consorts Gigot sont quant à eux, de simples particuliers;

Considérant que l'article 89 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine attribue au collège des bourgmestre et échevins une compétence générale pour la délivrance des permis de lotir, que l'article 127 introduit une dérogation concernant les personnes de droit public dont les demandes relèvent de la compétence exclusive du fonctionnaire délégué;

Considérant qu'une application stricte des textes nécessiterait que les deux demandes soient introduites séparément, chacune devant l'autorité compétente désignée par les articles 89 et 127 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine; que le Code wallon est muet quant à la procédure à suivre lorsque la demande émane à la fois d'une personne de droit public et d'une personne privée;

Considérant que, les deux projets sont totalement imbriqués et dépendants l'un de l'autre; qu'on peut difficilement imaginer une délivrance séparée des deux permis. En effet, chaque autorité compétente pourra délivrer le permis de lotir sous réserve

que l'autre permis soit également délivré et qu'il soit mis en oeuvre en même temps que le premier acte délivré. Une telle solution est cependant contraire à l'arrêt du Conseil d'Etat du 15 avril 1999 (n° 79.803, Vanderbeck) qui précise qu'un permis délivré doit être exécutoire à lui seul sans que puisse être mise en place une condition suspensive;

Considérant que les deux demandes doivent rester jointes et examinées par le fonctionnaire délégué et non par le collège des bourgmestre et échevins dans la mesure où les parcelles appartenant au C.P.A.S. couvrent plus de 4/5ème de la surface à lotir;

Considérant que le bien appartenant aux consorts Gigot est lotissable indépendamment du bien appartenant au CPAS; que ce dernier est également lotissable indépendamment du bien appartenant aux consorts Gigot; que l'examen du dossier fait ressortir qu'une étude séparée entraînerait une création d'une voirie mal adaptée au bon aménagement du quartier à savoir la création d'une voirie en cul-de-sac, excluant toute liaison entre la rue des Doves et la rue des Mottes avec en teinte de fond le risque de création d'un nouveau «Ghetto»;

Considérant que les frais d'équipements supplémentaires à réaliser à front de la rue des Doves sont supportés par les consorts Gigot; que toutes les autres charges d'urbanisme à réaliser seront supportées par le C.P.A.S.;

Considérant que les consorts Gigot ont déclaré constituer pour leur mandataire spécial le C.P.A.S. de Chastre;

Considérant que la demande a été introduite par le C.P.A.S. auprès de l'administration communale de Chastre; que le collège des bourgmestre et échevins a transmis le dossier complet au fonctionnaire délégué de la direction du Brabant wallon de la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine par envoi recommandé à la poste contre accusé de réception postal daté du 01/09/1999,

Considérant que l'accusé de réception est postérieur à l'enquête publique et à la délibération du Conseil Communal;

Considérant que cette circonstance n'a pas eu d'impact sur les formalités à remplir; que si l'accusé de réception avait été délivré au début de la procédure, les étapes à franchir (enquête publique, délibération du conseil communal; ...) auraient été identiques; que le Conseil d'Etat a l'habitude de rappeler qu'il cherche à éviter un vain formalisme;

Considérant que l'objectif déterminé par les formes édictées sont ici respectées;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28/03/1979, et qui n'a cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande de permis implique l'ouverture de nouvelles voies de communications communales; que le Conseil Communal en a délibéré;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif : création de nouvelles voies de communication communale; que des réclamations ont été introduites; que le collège en a délibéré;

Considérant que les services ou commissions suivants ont été consultés : le Service Technique Provincial, la Société Wallonne de Distribution des Eaux, la Provinciale Brabançonne d'Energie, Belgacom, Sedilec, le Service Régional d'Incendie de la Ville de Wavre;

Considérant que l'avis de la Commission communale consultative d'aménagement du territoire a été sollicité; que son avis est favorable conditionnel;

Considérant que l'avis du Collège des bourgmestre et échevins de Chastre a été sollicité en date du 30/09/1999; que son avis est favorable;

Considérant que les réclamations formulées, essentiellement sous la forme de lettre-type, portent sur le nombre de parcelles, les frais d'infrastructure, l'organisation du charroi automobile, l'épuration des eaux, la superficie du projet et la proximité de la cité sociale;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences indique par comparaison aux rues avoisinantes la densité prévue soit 10 logements par hectare ainsi que la répartition de l'égouttage et le problème des gabarits, l'accroissement et les impacts de la circulation sur les voiries périphériques;

Considérant que les dispositions réglementaires relatives à l'instruction de ce type de demande ont été respectées;

Considérant qu'il n'est pas exact d'affirmer que la présente demande reproduit la demande de permis de lotir refusée par le collège des bourgmestre et échevins en 1993; qu'à cet égard, l'auteur du projet a tiré profit des remarques émises par la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire à l'époque; qu'il a modifié le parcellaire et apporté un certain nombre de précisions tant sur le plan que sur les prescriptions d'urbanisme;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement a également été complétée afin de mieux rendre compte des incidences du projet;

Considérant que la superficie totale du lotissement n'atteint pas les 3ha qui imposeraient d'office une étude d'incidences sur l'environnement; qu'il n'y a pas lieu d'y ajouter la superficie des terrains de la cité sociale située de l'autre côté de la rue des Douves, cette cité ayant été créée dans les années 1970, antérieurement au plan de secteur, et appartenant à un autre propriétaire;

Considérant que la densité projetée, soit 10 logements à l'hectare, n'est excessive ni au regard de la situation du bien en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur ni au regard de l'environnement bâti immédiat du site; qu'elle permet en outre de diversifier l'offre en terrains dans le quartier concerné;

Considérant que la demande présente également des solutions satisfaisantes quant à la possibilité de rebrousser chemin à l'extrémité de la rue des Mottes et d'organiser un bouclage via le chemin n° 16 en cas de sinistre;

Considérant que la conception des voiries projetées assure une meilleure sécurité aux piétons et riverains du fait des trottoirs et dégagements prévus, ce qui constitue une réponse adaptée à la fois sur le plan de la sécurité des personnes et de la qualité de la vie à l'augmentation prévisible du trafic automobile du fait des constructions projetées;

Considérant que le projet définit clairement le moyen d'égoutter les lots du lotissement : les lots 1 à 11 et 19 à 21 seront égouttés via l'équipement rue des Mottes vers le collecteur I.B.W. prévu dans le plan communal général d'égouttage.

Quant aux lots 12 à 18 et 22 à 25, ils se raccorderont par l'égout projeté dans la nouvelle voirie, à l'égout de la rue des Douves qui va vers la station d'épuration existante.

Considérant que l'aménagement d'équipements collectifs tels que parcs et espaces verts se justifie essentiellement dans le cas de l'éloignement d'espaces non urbanisés et de l'exiguïté des jardins individuels; que le terrain concerné est situé en périphérie de la zone d'habitat à caractère rural à proximité immédiate d'une zone agricole; que les jardins projetés sont de taille suffisante pour assurer une qualité de vie acceptable;

Considérant que les modes d'implantation projetés sont économes en sol, ce qui répond au prescrit de l'article 1^{er} du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Considérant que le bilan financier attendu de l'opération projetée ne relève pas de l'appréciation de l'administration";

Considérant que se fondant sur des courriers du 25 mars 2009 et du 18 mai 2009 de la partie intervenante selon lesquels aucune construction n'a été réalisée à la suite du permis attaqué, l'auditeur-rapporteur a conclu à la péremption dudit permis, le délai prévu aux articles 99 et 101 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) étant écoulé;

Considérant que le C.P.A.S. de Chastre est régulièrement intervenu dans la procédure en annulation dudit permis pour en défendre la légalité; qu'il s'ensuit que le délai de péremption du permis est suspendu pendant le temps du recours en annulation au Conseil d'Etat; qu'ainsi, actuellement, le permis n'est pas périmé ainsi que le souligne la partie intervenante dans son dernier mémoire;

Considérant qu'il y a lieu de rouvrir les débats afin de permettre au membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général de poursuivre l'instruction de l'affaire,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général est chargé de poursuivre l'instruction.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

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

M.	M. HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{lle}	V. WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.