

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 201.077 du 18 février 2010

A. 157.731/XIII-3571

En cause : **VERLEE Marc**,
ayant élu domicile chez
Mes Yves RANSCELOT et
Etienne GREGOIRE, avocats,
avenue Blondin 21
4000 Liège,

contre :

la Commune de Wanze,
ayant élu domicile chez
Me Francis HAUMONT, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 23 novembre 2004 par Marc VERLEE qui demande l'annulation du certificat d'urbanisme n° 2 qui lui a été délivré le 28 septembre 2004 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Wanze;

Vu l'arrêt n° 145.564 du 7 juin 2005 rouvrant les débats et ordonnant la poursuite de la procédure ordinaire en annulation;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 22 décembre 2009, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 21 janvier 2010 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Y. RANSCELOT, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me F. EVRARD, loco Me Fr. HAUMONT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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

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 23 juin 2003, le requérant sollicite un certificat d'urbanisme n° 2 auprès de la commune de Wanze pour la réalisation d'un lotissement sur un bien sis à Wanze, rue Norbert Graindorge, cadastré section B, n^{os} 401e et 474e2.

2. Le 17 septembre 2004, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable, se fondant sur l'avis défavorable émis par le collège des bourgmestre et échevins le 17 février 2004.

3. Le 28 septembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins délivre au requérant le certificat d'urbanisme n° 2. Il s'agit de l'acte attaqué, rédigé comme suit :

" En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n° 2 réceptionnée en date du 23 juin 2003 relative à un bien sis à Wanze (Bas-Oha), rue Norbert Graindorge, cadastré section B n° 401 E et 474 E2 et appartenant à Monsieur et Madame VERLEE, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article 150 bis, § 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine :

Le bien en cause :

est situé en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur, le solde en zone agricole au plan de secteur de Huy-Waremme adopté par A.R. du 20.11.1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

est situé en zone déconseillée à l'urbanisation au schéma de structure communal adopté par le conseil communal du 23.06.2003 et réputé favorable par le Gouvernement wallon en date du 15.11.2003;

est situé sur le territoire ou la partie du territoire communal où le règlement communal d'urbanisme approuvé par le conseil communal du 23.06.2003 et réputé approuvé par le Gouvernement wallon en date du 04.12.2003 est applicable;

22° sera raccordable à l'égout selon les prévisions actuelles;

24° bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux.

Sous réserve de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, des résultats des enquêtes et autres consultations et du maintien des normes applicables au moment de la délivrance du certificat, les travaux ou actes que vous envisagez ne sont pas susceptibles d'être autorisés par permis d'urbanisme ou de lotir compte tenu des appréciations suivantes :

1° Appréciation du fonctionnaire délégué :

« Au plan de secteur de Huy-Waremme approuvé par A.R. du 20/11/1981, la parcelle en cause est reprise en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur, le solde en zone agricole.

Selon l'article 27 du CWATUP,

La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.

Les activités économiques, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Attendu que le projet est repris en zone déconseillée à l'urbanisation au schéma de structure communal adopté par le conseil communal en date du 23/06/03 et réputé favorable par le Gouvernement wallon en date du 15/11/03; qu'il est, en outre, inscrit en aire différenciée n° 3 revêtue d'un périmètre d'intérêt paysager, au règlement communal d'urbanisme, adopté par le conseil communal en date du 23/06/03 et réputé approuvé par le Gouvernement wallon en date du 04/12/03;

Vu l'avis de la Société BELGACOM émis en date du 25/07/03;

Vu l'avis de la Société wallonne des Eaux émis en date du 14/08/03;

Vu l'avis favorable du Ministère de la Région wallonne - Direction générale des Ressources naturelles et de l'Environnement - Division de la Nature et des Forêts émis en date du 22/08/03, stipulant que : "Lors de l'élaboration du projet définitif il est nécessaire de prévoir un minimum de plantation dans chacune des parcelles et d'interdire l'utilisation exclusive de résineux pour les haies mitoyennes";

Attendu que la zone déconseillée à l'urbanisation est destinée prioritairement aux espaces verts, aux pâtures, aux cultures, aux vergers et aux voies lentes; que l'urbanisation y est déconseillée; que la densité des nouveaux ensembles de logements est inférieure à 1 logement/hectare, que seule la résidence unifamiliale ne nécessitant pas de division parcellaire est tolérée, que dans ce cas, son implantation devra être déterminée en accord avec les services communaux;

Attendu que les raisons principales ayant mené à cette affectation sont l'intérêt paysager du site et la dispersion de l'habitat à cet endroit;

Attendu dès lors qu'une révision (lire division) parcellaire ne peut pas s'envisager sur la parcelle en cause, que la création d'un lotissement de 13 lots doit recevoir un avis défavorable;

Attendu que si une habitation pourrait être construi(t)e sur la parcelle il y aurait lieu de tenir compte des prescriptions urbanistiques contraignantes de l'aire différenciée n° 3 du règlement communal d'urbanisme;

Attendu que le collège des bourgmestre et échevins de Wanze a émis un avis défavorable en séance du 17/02/04;

Par ces motifs, je conclus à un avis défavorable sur la demande de Monsieur et Madame VERLEE».

[...]".

4. Le 8 mars 2005, le requérant introduit une demande de permis de lotir auprès de l'administration communale de Wanze, en vue de la réalisation du lotissement faisant l'objet du certificat d'urbanisme n° 2 attaqué en l'espèce. A ce jour, aucune décision administrative n'est prise quant à cette demande de permis de lotir;

Considérant que la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité aux termes de laquelle un certificat d'urbanisme - en l'occurrence l'acte attaqué - n'est pas susceptible d'un recours en annulation, n'étant qu'un acte préparatoire;

Considérant que le requérant soutient que le certificat litigieux a pris position d'une manière définitive, en tout cas pour une durée de deux ans, en indiquant que les travaux envisagés ne sont pas susceptibles d'être autorisés par un permis de lotir; qu'il ajoute que le certificat d'urbanisme attaqué s'appuie sur un schéma de structure du 23 juin 2003 qui s'écarte manifestement du plan de secteur et est donc illégal, et que cette illégalité entache par conséquent également l'acte attaqué;

Considérant que l'article 150bis, § 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), en vigueur à l'époque, était rédigé comme suit :

" § 2. Les communes sont tenues de délivrer le certificat d'urbanisme n° 2.

Toute demande de certificat d'urbanisme n° 2 emporte demande de certificat d'urbanisme n° 1. Outre les informations contenues dans le certificat n° 1, le certificat n° 2 contient une appréciation du collège des bourgmestre et échevins et du fonctionnaire délégué sur le projet concret conçu par le demandeur.

L'appréciation porte sur le principe et les conditions de la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui serait demandé pour réaliser pareil projet. Elle porte aussi sur les charges d'urbanisme.

La demande de certificat n° 2 contient l'exposé du projet sous une forme graphique ou littérale ainsi que la demande éventuelle d'être entendu par l'administration communale et le fonctionnaire délégué. Dans ce cas, l'intéressé reçoit, dans les quinze jours de la demande, une convocation à une audience. Au cours de l'audience, il rencontre le représentant de l'administration communale et le fonctionnaire délégué, et peut débattre avec eux de son projet et, éventuellement, modifier légèrement celui-ci par voie écrite.

Le certificat n° 2 est délivré dans les septante-cinq jours de la demande.

L'appréciation formulée par le collège des bourgmestre et échevins et par le fonctionnaire délégué reste valable pendant deux ans à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme n° 2, pour les éléments de la demande de permis qui ont fait l'objet du certificat n° 2 et sous réserve de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, des résultats des enquêtes et autres consultations et du maintien des normes applicables au moment du certificat";

Considérant qu'il ressort de l'article 150bis, § 2, du CWATUP, précité que l'appréciation du collège des bourgmestre et échevins et celle du fonctionnaire délégué restent "valables" pendant deux ans à compter de la délivrance du certificat d'urbanisme n° 2 pour les éléments de la demande de permis qui ont fait l'objet du certificat n° 2 sous réserve de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, des résultats des enquêtes et autres consultations, et du maintien des normes applicables au moment du certificat;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué porte que "les travaux ou actes que vous envisagez ne sont pas susceptibles d'être autorisés par permis d'urbanisme ou de lotir" et en donne les motifs, lesquels sont étrangers à la réserve contenue à l'article 150bis, § 2, précité; que, dès lors, l'effet concret et immédiat dudit certificat d'urbanisme n° 2 est de porter un refus de permis de lotir pendant les deux ans de sa délivrance; qu'à cet égard, en l'espèce, il fait grief au requérant;

Considérant toutefois que, dès l'expiration du délai de deux ans, il n'emporte plus d'effet quant à l'examen ultérieur d'une demande de permis de lotir, le collège communal n'étant plus lié par l'appréciation contenue dans le certificat d'urbanisme n° 2 attaqué;

Considérant qu'il s'ensuit que le requérant n'a plus intérêt à l'annulation dudit certificat d'urbanisme,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge du requérant.

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