

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 207.670 du 27 septembre 2010

A. 196.509/XIII-5584

En cause :

1. **MATHOT** Benoît,
 2. **MAGIN** Murielle,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me David PAULET, avocat,
rue de la Pavée 7
5101 Erpent,

contre :

1. **la Ville de Beaumont,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

KITOKO John,
ayant élu domicile chez
Me David FESLER, avocat,
rue du Parc 49
6000 Charleroi.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 11 mai 2010 par Benoît MATHOT et Murielle MAGIN qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de la décision du 13 juillet 2009 du collège communal de Beaumont octroyant à John KITOKO une modification du permis de lotir délivré le 12 décembre 1967 par le collège des bourgmestre et échevins de Renlies pour un bien sis à Beaumont, rue Lutiau 4, et cadastré section C, n° 211e;

Vu la requête introduite le 1^{er} juillet 2010 par laquelle John KITOKO demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

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

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

Vu l'ordonnance du 16 août 2010, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 15 septembre 2010 à 10.00 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me D. PAULET, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me J. BOUDRY, loco Me D. FESLER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, 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. Les requérants sont propriétaires d'un immeuble sis rue Lutiau 31 à Renlies, érigé sur le lot n° 5 d'un lotissement autorisé par un permis délivré le 12 décembre 1967 par le collège des bourgmestre et échevins de Renlies.

2. John KITOKO désire construire, sur le lot n° 4, une maison à deux niveaux avec des tuiles plates sur le toit; pour ce faire, étant donné que cette double exigence ne correspond pas aux prescriptions du permis de lotir, il sollicite l'accord de ses voisins en vue de modifier le permis de lotir. Les requérants s'opposent à cette modification.

3. Le 2 avril 2009, John KITOKO introduit une demande de permis de lotir modificatif en vue de pouvoir construire une habitation unifamiliale sur deux niveaux, sur la dernière parcelle non encore construite (lot n° 4) et en vue d'utiliser des tuiles plates en lieu et place d'ardoises naturelles ou artificielles.

4. Le 28 avril 2009, le dossier est transmis au fonctionnaire délégué, lequel n'émet aucun avis.

5. Le 13 juillet 2009, le collège communal délivre le permis de lotir modificatif. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 1^{er} juillet 2010, John KITOKO demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la Région wallonne demande sa mise hors de cause;

Considérant que la demande de permis de lotir modificatif a été soumis pour avis au fonctionnaire délégué; que même s'il n'a pas donné d'avis exprès, cet avis est réputé favorable au terme de l'article 116 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); que dès lors il n'y a pas lieu de mettre la Région wallonne hors de cause;

Considérant que l'auditeur-rapporteur a établi un rapport en application de l'article 93 du règlement général de procédure estimant que l'affaire peut être traitée au terme de débats succincts; que, selon lui, le premier moyen de la requête est fondé;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 89, 90, 102 à 106, 113 et 114 du CWATUP ainsi que du principe de bonne administration; qu'ils relèvent que la demande de permis viserait très clairement à permettre un projet déterminé et individualisé; qu'ils soutiennent qu'une demande de modification du permis de lotir est par définition destinée à s'appliquer à l'ensemble des lots ou une généralité d'entre eux, et à créer les mêmes droits à l'égard de tous les propriétaires de lots ou à tout le moins à un ensemble d'entre eux (les arrêts n° 192.842 du 29 avril 2009, JANSSENS van der MAELEN et n° 176.249 du 26 octobre 2007, TANS); qu'ils en concluent que, la demande aurait dû être analysée non comme une modification du permis de lotir mais comme une demande de permis d'urbanisme dérogatoire à certaines prescriptions du permis de lotir, dans le respect des articles 113 et 114 du CWATUP;

Considérant que l'intervenant soutient que contrairement aux décisions censurées par les arrêts n° 192.842 et 176.249 précités, la décision attaquée ne limiterait nullement son champ d'application à un seul lot;

Considérant que l'acte attaqué énonce notamment ce qui suit :

- "Vu la demande introduite par Monsieur John KITOKO domicilié rue Gérardot 9 b à 6182 Souvret tendant à la modification du permis de lotir délivré sous le n° 10.343/1L3 par décision du 28 mars 1969 du collège échevinal de Renlies à un bien sis à 6500 Beaumont (Renlies), rue Lutiau lot 4 - cadastré section C, n° 211E";
- "Considérant que la demande vise à modifier les prescriptions du lotissement en vue de construire une habitation unifamiliale sur deux niveaux (rez + étage) et utiliser des tuiles plates en lieu et place d'ardoises naturelles ou artificielles imposées";
- "Considérant que la demande n'occasionnera aucune incidence sur l'environnement, que le projet prévoit en façade avant la construction d'un garage sur un seul niveau aligné à 10 m de recul et à 3 m de la zone latérale non aedificandi, qu'il ne saurait en aucune manière priver le lot voisin de son ensoleillement";

Considérant que l'acte attaqué est manifestement rédigé en vue de la seule future construction sur le lot 4 par l'intervenant, dont il cite la référence cadastrale; qu'il vise ainsi clairement à permettre un projet déterminé et individualisé;

Considérant qu'une demande de modification du permis de lotir est destinée à s'appliquer à l'ensemble des lots ou à une généralité d'entre eux, et à créer les mêmes droits à l'égard de tous les propriétaires de lots ou à tout le moins à un ensemble d'entre eux; que partant, la demande aurait dû être analysée comme une demande de permis d'urbanisme dérogatoire à certaines prescriptions du permis de lotir, dans le respect des articles 113 et 114 du CWATUP; que le premier moyen est fondé;

Considérant qu'il y a en conséquence lieu de se rallier à la conclusion du rapport de l'auditeur-rapporteur,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par John KITOKO est accueillie.

Article 2.

Est annulée la décision du 13 juillet 2009 du collège communal de Beaumont octroyant à John KITOKO une modification du permis de lotir délivré le 12 décembre 1967 par le collège des bourgmestre et échevins de Renlies pour un bien sis à Beaumont, rue Lutiau 4, et cadastré section C, n° 211e.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse à concurrence de 350 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 vingt-sept septembre deux mille dix par :

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.