

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 208.476 du 27 octobre 2010

A. 91.558/XIII-1706

En cause : **1. l'Association sans but lucratif "LA CARDERE",**
 2. VAN HOEGAERDEN Claudine,
 ayant 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 14 A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

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

--

LE CONSEIL D'ETAT, 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 la Région wallonne au Centre public d'aide sociale (C.P.A.S.) de Chastre, relatif à un bien sis rue des Mottes/rue Lieutenant L. Mizzy/rue des Doves à Chastre (Cortil-Noirmont) et cadastré 2^{ème} division, section B, n^{os} 99a, 101a et 119a;

Vu l'arrêt n° 200.805 du 12 février 2010 rouvrant les débats et chargeant le membre de l'auditorat désigné par M. l'Auditeur général de poursuivre l'instruction;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu le rapport de M^{me} MICHIELS, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 13 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des parties requérantes et la lettre valant dernier mémoire de la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 12 août 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 23 septembre 2010 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me D. BRUSSELMANS, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me L.-A. BAUM, loco Me B. PAQUES, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, 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 faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le 6 septembre 1993, le C.P.A.S. de Chastre et les consorts GIGOT introduisent 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 collège des bourgmestre et échevins de la commune de Chastre refuse le permis.

3. Le 21 juin 1999, le C.P.A.S. de Chastre et les consorts GIGOT introduisent une nouvelle demande de permis de lotir auprès de l'administration communale de Chastre, concernant les mêmes parcelles.

Toutes les parcelles sont situées en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez.

Le projet de lotissement prévoit la création d'une voirie avec une placette centrale.

4. Une enquête publique est organisée du 30 juin au 14 juillet 1999. Elle suscite 57 réclamations écrites et deux réclamations orales.

5. Lors de sa réunion du 15 juillet 1999, la Commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis de lotir.

6. En sa séance du 2 août 1999, le conseil communal de Chastre décide d'émettre un avis favorable sur le principe de la création d'une nouvelle voirie dans le lotissement litigieux.

7. Le 30 septembre 1999, le fonctionnaire délégué accuse réception du dossier de demande de permis de lotir.

8. Le 5 octobre 1999, le collège des bourgmestre et échevins donne un avis favorable conditionnel.

9. Le 17 novembre 1999, se tient une réunion entre le demandeur de permis, la commune et le fonctionnaire délégué. A cette occasion, l'attention est attirée sur la confusion qui s'est opérée au moment de l'introduction du dossier, le fonctionnaire délégué ne pouvant statuer, en application de l'article 127 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), sur une demande introduite en partie par des particuliers, en l'occurrence, les consorts GIGOT.

10. Le 9 janvier 2000, les consorts GIGOT dressent une procuration à valeur de mandat spécial au profit du C.P.A.S. de Chastre, au terme de laquelle ce dernier peut poursuivre en leur nom l'instruction de la demande de permis.

11. Le 18 février 2000, le C.P.A.S. introduit auprès du fonctionnaire délégué un cahier des prescriptions urbanistiques et un plan de lotissement modifié, faisant apparaître la suppression d'un lot par rapport à la demande initiale. Une nouvelle notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement est également déposée, laquelle corrige le nombre de lots projetés.

12. Le 29 février 2000, le fonctionnaire délégué décide d'octroyer le permis de lotir sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, motivé notamment 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 Doves;

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 sans 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^o 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 des 4/5^{ème} de la surface à lotir;

Considérant que le bien appartenant aux consorts GIGOT est lotissable indépendamment du bien appartenant au C.P.A.S.; 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'équipement 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;

[...]."

13. Le 8 juin 2000, le C.P.A.S. de Chastre introduit une demande de permis d'exécution de travaux techniques à la direction provinciale du Brabant wallon du Ministère de la Région wallonne, en vue de la construction de la voirie destinée à équiper le lotissement susmentionné.

14. Le 28 juillet 2000, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme relatif à la voirie au C.P.A.S. de Chastre. Il s'agit de l'acte attaqué dans le recours enrôlé sous le G/A. 95.891/XIII-1.888;

Considérant que les requérantes prennent un moyen, le deuxième de la requête, notamment de la violation des articles 89, alinéa 1^{er} et 127, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du CWATUP, en ce que la partie adverse n'était pas compétente pour délivrer un permis de lotir portant sur des parcelles appartenant à des personnes privées; qu'elles observent que le projet de lotissement concerne en effet, pour environ 4/5^{ème} de la surface à lotir, une propriété du C.P.A.S. de Chastre, et pour 1/5^{ème} de la surface, une propriété des consorts GIGOT; qu'elles font aussi valoir que le dossier de demande de permis de lotir ne comporte aucun mandat des consorts GIGOT au bénéfice du C.P.A.S. de Chastre, cette pièce n'étant apparue que tardivement au dossier; qu'elles relèvent que, de toute manière, l'article 127 du CWATUP est une disposition dérogatoire de stricte interprétation; qu'elles affirment que les terrains respectifs du C.P.A.S. et des consorts GIGOT ne sont pas à ce point "imbriqués" que l'absence de réalisation d'un des lotissements implique l'impossibilité de réaliser l'autre; qu'elles soutiennent que l'examen de l'ensemble du dossier par la partie adverse étant faussé, dès le départ, par l'intégration des deux projets de lotissement, l'acte attaqué doit être annulé pour le tout;

Considérant que la partie adverse répond que l'article 127 prévoit un "avis" dérogatoire pour les permis sollicités par certaines personnes morales de droit public, afin d'éviter que le collège des bourgmestre et échevins statue sur une demande introduite par le C.P.A.S., eu égard au rapport qui les lie qui aurait pu mettre en cause la partialité du collège; qu'elle estime que, par contre, rien ne s'oppose à ce que le fonctionnaire délégué délivre un permis d'urbanisme à des particuliers, ce mécanisme étant d'ailleurs expressément prévu à l'article 118 du CWATUP; qu'elle expose qu'en présence d'un projet d'aménagement global impliquant à la fois une personne morale de droit public et des particuliers, le fonctionnaire délégué est compétent pour statuer sur l'ensemble de la demande; qu'elle ajoute qu'il en va d'autant plus ainsi qu'en l'espèce, les particuliers ont donné procuration au C.P.A.S. à cet effet;

Considérant que la partie intervenante observe que le législateur ne précise pas la procédure à adopter quand la demande de permis émane conjointement d'une personne de droit public et de particuliers; qu'elle fait valoir que l'introduction d'une demande de permis de lotir unique pour les deux parties s'explique aisément par l'imbrication des deux projets et par la volonté de présenter un projet global répondant davantage à ce que requiert le bon aménagement des lieux; qu'elle affirme que depuis la genèse du projet, en 1993, il ne fait aucun doute quant à l'identité de l'initiateur du projet et du maître de l'ouvrage, à savoir elle-même; qu'elle estime que la finalité de la procédure dérogatoire prévue par l'article 127 du CWATUP, à savoir la délivrance de permis pour des personnes de droit public dont il est certain qu'elles ont la qualité de maître de l'ouvrage et permettant d'éviter le blocage de la procédure entamée, par une commune récalcitrante, est en l'espèce rencontrée; que s'agissant de la question de validité du mandat, il ne fait aucun doute, selon elle, qu'au moment où la partie adverse a délivré le permis litigieux, cette dernière s'est trouvée compétente pour connaître de la demande; qu'elle conclut que la partie adverse a délivré l'acte litigieux en parfaite connaissance de cause des éléments de droit et de fait du dossier et a exercé sa compétence de manière non abusive; qu'elle s'interroge enfin sur l'intérêt qu'ont les requérants à soulever ce moyen;

Considérant que l'article 127, § 1^{er}, du CWATUP, dispose notamment que le permis est délivré par le fonctionnaire délégué lorsqu'il est sollicité par une personne de droit public, comme un C.P.A.S.; que le CWATUP ne règle pas la question de savoir qui est l'autorité compétente quand la demande est introduite pour un même projet à la fois par une personne de droit public et une personne privée; que les travaux parlementaires sont également muets à cet égard;

Considérant qu'en l'espèce, il apparaît que le C.P.A.S. est propriétaire de 4/5 des parcelles visées par le projet de lotissement, tandis que les consorts GIGOT sont propriétaires du cinquième restant;

Considérant que l'article 127, § 1^{er}, du CWATUP, dans sa version applicable en l'espèce, règle la compétence de l'auteur de l'acte; qu'il s'agit d'une disposition d'ordre public, laquelle est d'interprétation restrictive parce qu'elle déroge à la compétence de principe que tient le collège des bourgmestre et échevins de l'article 89, § 1^{er}, du CWATUP, dans sa version applicable à l'espèce, pour délivrer un permis de lotir;

Considérant que, dès lors, les consorts GIGOT qui sont des particuliers, devaient introduire devant le collège des bourgmestre et échevins une demande de

permis de lotir en ce qui concerne leur propriété et le C.P.A.S. devait en introduire une autre, en ce qui concerne sa propriété, devant le fonctionnaire délégué; qu'il y a lieu d'observer qu'une concertation était néanmoins possible entre le fonctionnaire délégué et le collège des bourgmestre et échevins, puisque l'un et l'autre auraient été appelés à donner leur avis sur la demande introduite devant l'autre instance; que, s'agissant d'un permis de lotir impliquant l'ouverture ou l'aménagement de voiries, c'est aussi le seul conseil communal qui était compétent pour en délibérer, que la demande eût été introduite auprès du fonctionnaire délégué ou du collège des bourgmestre et échevins;

Considérant, certes, que les particuliers ont, en cours d'instruction, suite à l'interpellation du fonctionnaire délégué sur ce point, donné le 9 janvier 2000 mandat au C.P.A.S. "aux fins de, pour eux et en leur nom, introduire et poursuivre l'instruction de la demande de permis de lotir"; qu'agissant en leur nom et pour leur compte, le mandataire n'a pas d'autre qualité que celle de ses mandants, lesquels sont des particuliers; qu'en d'autres termes, le mandat précité ne pouvait rendre le fonctionnaire délégué compétent pour délivrer un permis de lotir sur les parcelles des consorts GIGOT;

Considérant que, s'agissant d'un moyen d'ordre public, les requérants n'ont pas à établir leur intérêt au moyen; que celui-ci est, dans la mesure évoquée, fondé;

Considérant que l'examen des autres moyens ne pourraient conduire à une annulation plus étendue,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis de lotir délivré le 29 février 2000 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne au Centre public d'aide sociale de Chastre, relatif à un bien sis rue des Mottes/rue Lieutenant L. Mizzy/rue des Doves à Chastre (Cortil-Noirmont) et cadastré 2^{ème} division, section B, n^{os} 99a, 101a et 119a.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 471,01 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 347,06 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 123,95 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-sept octobre deux mille dix par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.