

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 212.294 du 29 mars 2011

A. 188.424/XIII-4991

En cause : **MOENS Vincent**,  
ayant élu domicile chez  
Me Philippe HERMAN, avocat  
rue T'Serclaes de Tilly 49-51  
6161 Montignies-sur-Sambre,

contre :

1. **la Commune de Montigny-le-Tilleul**,  
ayant élu domicile chez  
Me Olivier JADIN, avocat,  
boulevard Audent 15  
6000 Charleroi,
2. **la Région wallonne**,  
représentée par son Gouvernement.

Parties intervenantes :

1. **MANGELEER Irène**,  
ayant élu domicile  
sentier du Bois Trelong 16  
6110 Montigny-le-Tilleul,
2. **MANGELEER Francis**,  
ayant élu domicile  
rue des Champs 54  
6740 Etalle.

---

**LE CONSEIL D'ETAT, XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 2 juin 2008 par Vincent MOENS qui demande l'annulation de "la délibération du 18 mai 2007 du collège communal de la commune de Montigny-le-Tilleul, décidant d'octroyer conditionnellement le permis de lotir sollicité par les consorts MANGELEER pour un terrain sis rue du Corby - sentier Bois Trélong, parcelles cadastrées section D, n° 82F29, 82T9, 82F31 et 82C30";

Vu la requête introduite le 7 août 2008 par laquelle Irène MANGELEER et Francis MANGELEER demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 19 septembre 2008 accueillant ces interventions;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. DONNAY, 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 lettres valant derniers mémoires des parties requérante et adverses;

Vu l'ordonnance du 4 février 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 17 mars 2011 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Ph. HERMAN, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me S. DEGIVES, loco Me O. JADIN, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et Me S. GRUBER, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, 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. Par un courrier portant la date du 18 septembre 2006, Irène MANGELEER et Francis MANGELEER introduisent une demande de permis de lotir ayant pour objet la division d'un bien cadastré section D, n<sup>os</sup> 82f29, 82t9, 82f31 et 82c30 en 10 lots en vue de la construction de 9 habitations familiales.

Le bien visé est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi.

2. La première partie adverse accuse la réception du dossier afférent à cette demande le 19 septembre 2006.

3. En sa séance du 22 septembre 2006, le collège communal émet sur le projet un avis favorable.

4. Le 7 novembre 2006, le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable.

5. A la suite de cet avis, les demandeurs de permis déposent des prescriptions urbanistiques modifiées et un plan modificatif par un courrier du 19 février 2007.

6. Une enquête publique se tient du 7 au 26 mars 2007; elle donne lieu au dépôt de huit réclamations.

7. En sa séance du 6 avril 2007, le collège communal émet sur le projet un avis favorable conditionnel.

8. Le 9 mai 2007, le fonctionnaire délégué prononce un avis favorable conditionnel.

9. En sa séance du 18 mai 2007, le collège communal octroie le permis. Il s'agit de l'acte attaqué, libellé de la façon suivante :

" [...]

Considérant que l'avis conforme du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 18 avril 2007 en application de l'article 107, § 2, 109 du Code précité; que son avis favorable conditionnel est libellé et motivé comme suit;

EMET L'AVIS SUIVANT (dispositif)

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de Charleroi, adopté par Arrêté Royal en date du 10 septembre 1979, le projet se situe en zone d'habitat;

Considérant que la demande vise à autoriser la création d'un lotissement de dix lots :

- les lots 1 à 3 destinés à la construction d'habitations unifamiliales et implantés à front de la Rue du Bois Trelong;
- les lots 4 et 5 destinés à la construction d'habitations unifamiliales et implantés à front du Sentier du Bois Trelong;
- le lot 6 destiné à la construction d'une habitation unifamiliale et implanté en arrière zone de la Rue du Corby;
- les lots 7 à 9 destinés à la construction d'habitations unifamiliales et implantés à front de la Rue du Corby;
- le lot 10 déjà bâti;

Considérant l'agrément octroyé à l'auteur de projet en date du 10 juin 2005;

Considérant le certificat de propriété délivré en date du 2 juin 2006 certifiant que les biens appartiennent à Monsieur Alain MANGELEER, Monsieur Francis MANGELEER et Madame Irène MANGELEER pour chacun 1/3 PP;

Considérant l'accord écrit du lotisseur pour la prise en charge des travaux d'équipement et d'aménagement du lotissement;  
[...]

Considérant mon avis défavorable en date du 7 novembre 2006 aux motifs que :

- « - depuis l'arrêté du Gouvernement Wallon du 24 janvier 2004 modifiant l'A.G.W. du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées (art. 32), seuls les projets de lotissement comprenant une superficie de 2 hectares et plus de lots destinés à la construction d'habitations ou au placement d'installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation sont soumis à étude d'incidences; que le projet fait plus de 2 hectares et nécessitait donc une étude d'incidence;
- les propositions faites par le demandeur ne sont pas toutes de nature à favoriser l'intégration du bâtiment dans son contexte;
  - certaines précisions doivent être apportées aux prescriptions, entre autres que le lot 10 sera maintenu dans le périmètre du lotissement, le recul des lots 1 à 5 sera de 6 mètres maximum; que les niveaux d'entrée du garage et de la maison se situeront au niveau de la voirie; que la localisation du lot 6 se situe à l'intérieur de l'îlot et en arrière zone; que dès lors le projet présente les caractéristiques des prescrits des articles 330, 8° et 330, 2° du CWATUP (lot 6 par rapport à l'habitation n° 147 contiguë); que l'enquête publique à mener en application des articles précités n'a pas été réalisée;
  - la procédure est irrégulière et qu'il y a lieu de modifier le projet et les prescriptions selon les remarques précitées; qu'au vu de ce qui précède»;

Considérant l'article 128 du Code précité qui stipule :

«Art 128. La présente section est applicable à la demande de permis impliquant l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci (, ainsi qu'aux actes et travaux relatifs aux réseaux de communication, d'égouttage, de transport et de distribution de fluide et d'énergie touchant au domaine de la voirie - Décret - programme du 3 février 2005. min)»

[...]

Considérant l'article 89 du Code précité; qu'il n'appartient pas au demandeur d'exclure lui-même le lot bâti du lotissement; que c'est à l'autorité de se prononcer lors de la délivrance de la décision et qu'elle devra apparaître clairement dans le permis de lotir délivré ultérieurement;

Considérant que les nouvelles propositions faites par le demandeur sont de nature à favoriser une meilleure intégration du bâtiment dans son contexte bâti et non bâti;

Considérant que le lot 10 est maintenu dans le périmètre du lotissement, il restera soumis aux prescriptions approuvées;

Qu'au vu de ce qui précède;

J'émet un avis favorable sur la demande de permis de lotir, sous réserve des autres dispositions légales et réglementaires, sans préjudice du droit des tiers et aux conditions suivantes :

- 1) respecter le plan du demandeur;
  - 2) respecter les conditions communales;
  - 3) respecter les prescriptions du demandeur adaptées comme suit;
- remplacer le paragraphe «II. B. Parcellaire» du demandeur par le paragraphe suivant :

**B. PARCELLAIRE :**

Le parcellaire prévu au plan est fixé. Toute modification du parcellaire comporte la présentation du nouveau programme et devra faire l'objet d'une demande de modification du permis de lotir suivant le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine modifié à ce jour et les arrêtés d'application.

[...].";

Considérant que la première partie adverse et les parties intervenantes estiment que la requête en annulation est irrecevable au motif que l'exposé des faits qu'elle contient est lacunaire;

Considérant que l'exposé des faits est effectivement lacunaire; que, toutefois, plusieurs éléments principaux de l'affaire y sont mentionnés; que cette carence n'a pas nui au bon exercice du principe du contradictoire et ce, tant dans le chef des parties adverses que dans celui des parties intervenantes; que la fin de non-recevoir est rejetée;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles D.6, 2°, D.62, D.65, D.66, § 2, du Code de l'environnement, des articles 6 et 29 à 35 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, de la rubrique 70.11.01 de l'annexe I de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées, des articles 89 et 116 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ainsi que de la contradiction ou de l'insuffisance des motifs; qu'il reproche à l'auteur de l'acte entrepris de ne pas avoir décidé si le projet était ou non soumis à étude d'incidences; qu'il soutient que la tenue d'une telle étude s'imposait en l'espèce dès lors que la superficie de l'ensemble du lotissement est supérieure à deux hectares;

Considérant que la première partie adverse répond qu'il ne fait plus de doute, actuellement, que le périmètre de la demande de permis de lotir correspond à la surface totale du terrain à diviser, même si ce terrain comporte des parties reprises en zone inconstructible, des parties déjà bâties, des parties techniquement inaptes à la construction ou des parties non destinées à la construction par les signataires du contrat de vente, mais que, en revanche, pour déterminer si une étude d'incidences est obligatoire, il est tenu compte uniquement de la superficie des lots destinés à recevoir des habitations et tous leurs équipements et aménagements connexes : voiries, cabines électriques, espaces verts publics; qu'elle estime que le libellé de l'article 89, § 3, alinéa 2, du CWATUP n'exclut pas la possibilité que la décision de soustraire certains lots non destinés à la construction d'une habitation intervienne avant même le dépôt de la demande de permis, "ce qui éviterait des errements procéduraux et le dépôt de documents superflus"; qu'elle fait valoir aussi que "la superficie brute total périmètre du lotissement (en ce compris le lot 10) est inférieure à 2 hectares" et que "le requérant opère à l'évidence une confusion entre les notions de «périmètre du lotissement» visée à l'article 89 du CWATUP et de «superficie totale des lots destinés à recevoir des habitations et tous leurs équipements et

aménagements connexes» exposée par la rubrique 70.11.01"; qu'elle conclut n'avoir "nullement violé les dispositions visées au moyen puisqu'en faisant sien l'avis du fonctionnaire délégué, elle a justifié sa décision de ne pas appliquer au projet la rubrique 70.11.01 de même que celle de ne pas exclure le lot 10 du périmètre du lotissement (art. 89 CWATUP)";

Considérant que la seconde partie adverse répond que la surface à prendre en considération est inférieure à 2 hectares puisqu'il convient de ne pas tenir compte du lot n° 10, lequel est déjà bâti;

Considérant qu'en réplique, le requérant maintient que la superficie du lotissement est supérieure à 2 hectares; que, à l'appui de son affirmation, il se réfère au certificat de propriété établi le 2 juin 2006 par l'administration du cadastre, déposé dans le dossier de demande de permis;

Considérant que les intervenants jugent que le moyen manque en fait; qu'ils produisent un courrier d'un géomètre établissant que le projet de lotissement porte sur une superficie totale de 19.379 m<sup>2</sup>, en ce compris le lot 10; qu'ils ajoutent qu'il ressort de la notice que le projet n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement;

Considérant que l'article 2, § 1<sup>er</sup>, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées dispose comme suit :

" § 1<sup>er</sup>. Les projets soumis à études d'incidences et les installations et activités classées sont répertoriés dans la liste qui figure en annexe I du présent arrêté";

que la rubrique 70.11.01 de la liste des projets soumis à étude d'incidences reprise en annexe I de cet arrêté prévoit, à la suite de sa modification par l'article 32 d'un arrêté du Gouvernement wallon du 22 janvier 2004, qu'est soumis à étude d'incidences tout "projet de lotissement d'une superficie de 2 ha et plus de lots destinés à la construction d'habitations ou au placement d'installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation, en ce compris les espaces réservés à la réalisation d'équipements et d'aménagement divers liés à la mise en œuvre du lotissement";

Considérant que la demande de permis de lotir porte sur les parcelles cadastrées section D, n<sup>os</sup> 82f29, 82t9, 82f31 et 82c30; que le certificat de propriété qui accompagne celle-ci indique la superficie de chacune d'elles; que la somme des surfaces répertoriées dans ce certificat est légèrement supérieure à 2 hectares en manière telle que la tenue d'une étude d'évaluation des incidences sur l'environnement s'imposerait en principe; que l'attestation établie par le géomètre

F. HENSEVAL a été rédigée à la demande des parties intervenantes et postérieurement à l'introduction du recours à l'examen; qu'elle ne suffit pas à démontrer l'irrégularité du certificat de propriété émanant du S.P.F. Finances, déposé en son temps par les mêmes parties intervenantes, en manière telle qu'on n'aperçoit aucune raison d'écarter celui-ci;

Considérant que, sans doute, le lot n° 10 est présenté comme déjà bâti mais que, surtout, même si sa superficie est de plus de 8.000 m<sup>2</sup>, il n'est pas destiné par le demandeur de permis à la construction d'habitation; que, dans ces conditions, sa superficie ne devait pas être prise en compte pour l'application de la rubrique 70.11.01, précitée et que l'étude d'incidences ne s'imposait pas de plein droit; que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend, à titre subsidiaire, un deuxième moyen de la violation de l'article D.68 du Code de l'environnement; qu'il expose qu'il ne résulte pas de la motivation formelle de l'acte que, soit lorsqu'il a statué sur le caractère recevable et complet de la demande en application de l'article 116 du CWATUP, soit au plus tard lorsqu'il a statué sur le fondement de la demande, le collège communal a examiné, au vu notamment de la notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant que la première partie adverse répond que l'article D.68 du Code de l'environnement n'est pas applicable en l'espèce en ce que le dossier de demande de permis a été introduit le 20 septembre 2006, soit avant l'entrée en vigueur du décret du 10 novembre 2006; que, pour le surplus, elle soutient que la longueur d'une motivation doit être fonction de l'importance des conséquences du projet sur le cadre bâti et non bâti, ce qui, en l'espèce, a pour effet que la motivation est suffisante;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, le requérant "corrige" son moyen et estime que c'est l'article 16 du décret du 10 novembre 2006 qui a été violé par l'acte entrepris;

Considérant que les intervenants soutiennent, comme la première partie adverse, que l'article D.68 du Code de l'environnement tel qu'il est cité et libellé au moyen n'est pas applicable en l'espèce;

Considérant que, ainsi que le font remarquer la première partie adverse et les intervenants, il est exact que la disposition visée dans la requête en annulation, soit l'article D.68 du Code de l'environnement, n'est pas applicable dès lors qu'au

jour de l'introduction de la demande cette disposition avait été annulée par l'arrêt du 27 avril 2005, 83/2005, de la Cour constitutionnelle, alors Cour d'arbitrage; que le rétablissement d'un article D.68 de ce Code par l'article 6 du décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre I<sup>er</sup> du Code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement est postérieur à l'introduction de la demande de permis, intervenue en septembre 2006;

Considérant, toutefois que, sans modifier la substance du grief formulé dans la requête, la partie requérante vise, dans son mémoire en réplique, l'article 16 du décret précité du 10 novembre 2006 qui dispose comme suit :

" Pour les demandes de permis introduites avant l'entrée en vigueur du présent décret, l'autorité compétente au sens de l'article D.49, 1<sup>o</sup>, à peine de nullité de sa décision mais sans préjudice du pouvoir de réformation de l'autorité compétente sur recours, statue explicitement sur la nécessité qu'il y avait ou non de réaliser une étude d'incidences en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, et, dans l'affirmative, refuse le permis demandé";

que, compte tenu du sens très clair du moyen et de ce contexte législatif et jurisprudentiel particulier, le moyen est considéré comme pris de la violation de la norme effectivement applicable;

Considérant que l'article D.49, 1<sup>o</sup>, du Code de l'environnement, auquel l'article 16 du décret du 10 novembre 2006, précité, fait référence, établit que l'autorité compétente est "tout organe délibérant ou non, doté ou non de la personnalité juridique, chargé d'une mission de service public et habilité à délivrer le permis visé au présent article en ce compris l'autorité compétente sur recours"; qu'il s'ensuit que l'auteur de l'acte entrepris était tenu de statuer explicitement sur la nécessité qu'il y avait ou non de réaliser une étude d'incidences et ce, en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2; que la décision litigieuse ne contient aucune décision explicite à cet égard; que s'il est vrai que le fonctionnaire délégué, dont l'avis reproduit dans l'acte entrepris fait corps avec celui-ci, estime que "le projet [...], du fait que le lot 10 est déjà bâti, ne fait plus deux hectares et ne nécessite donc plus une étude d'incidences", ni cette appréciation ni les autres motifs de la décision n'établissent que les critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, du Code de l'environnement ont été dûment pris en compte; que le seul fait que le projet n'est pas de ceux qui sont visés à la rubrique 70.11.01 de la liste précitée ne suffit pas à motiver l'absence de nécessité de procéder à la réalisation d'une étude d'incidences; que le deuxième moyen est fondé,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>**

Est annulé le permis de lotir délivré le 18 mai 2007 par le collège communal de la commune de Montigny-le-Tilleul aux consorts MANGELEER pour un terrain sis rue du Corby - sentier du Bois Trélong, parcelles cadastrées section D, n<sup>os</sup> 82f29, 82t9, 82f31 et 82c30.

### **Article 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 425 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 87,50 euros chacune et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 125 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le vingt-neuf mars deux mille onze par :

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| M. HANOTIAU,              | président de chambre, |
| M <sup>me</sup> GUFFENS,  | conseiller d'Etat,    |
| M. PAQUES,                | conseiller d'Etat,    |
| M <sup>me</sup> MALCORPS, | greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.