

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 216.523 du 28 novembre 2011

A. 194.914/XIII-5438

En cause :

1. **BURLET** Jean-Pierre,
 2. **BOERSCH** Pascale,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Alain LEBRUN, avocat,
place de la Liberté 6
4030 Grivegnée,

contre :

1. **la Commune de Saint-Nicolas**,
ayant élu domicile chez
Mes Nathalie VAN DAMME et
Patrick HENRY, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,
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 :

la Société anonyme
IMMO BASSE MEUSE CONSTRUCT,
ayant élu domicile chez
Me Luc-Pierre MARECHAL, avocat,
boulevard J. de Laminne 1
4000 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 14 décembre 2009 par Jean-Pierre BURLET et Pascale BOERSCH qui demandent l'annulation du "permis de lotir (62 lots) octroyé le 2 octobre 2009 par le collège communal de Saint-Nicolas à la société anonyme (S.A.) IMMO BASSE MEUSE CONSTRUCT relativement à un bien sis à l'angle de la chaussée Roosevelt et de la rue Visé-Voie";

Vu la requête introduite le 22 février 2010 par laquelle la société anonyme IMMO BASSE MEUSE CONSTRUCT demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 11 mars 2010 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} MARTOU, 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 la lettre valant dernier mémoire de la première partie adverse et le dernier mémoire des parties requérantes ainsi que la lettre valant dernier mémoire de la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 6 septembre 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 27 octobre 2011 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. LEBRUN, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me P. HENRY, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me L.-P. MARECHAL, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MARTOU, premier 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 de la demande se présentent comme suit :

1. Le 25 juin 2007, la S.A. IMMO BASSE MEUSE CONSTRUCT introduit une demande de permis de lotir ayant pour objet la division d'un bien, sis à Saint-Nicolas, à l'angle de la chaussée Roosevelt et de la rue Visé-Voie et cadastré 3^{ème} division, section B, n^{os} 12b2, 13c, 15h, 17c, 19c et 22c, en 53 lots en vue de la création d'un lotissement de plus de deux hectares.

Le jour même, la S.A. IMMO BASSE MEUSE CONSTRUCT introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la création de voirie dans le périmètre de la demande de permis de lotir.

Le bien sur lequel s'implante le projet de lotissement est situé en zone d'habitat au plan de secteur.

La demande de permis de lotir est accompagnée d'une étude d'incidences.

A la suite de la réalisation de cette étude d'incidences, une note intitulée "Réactions et choix suite aux mesures d'amélioration proposée dans l'étude d'incidences et description des mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser les effets sur l'environnement" est également jointe à la demande de permis.

2. Le 14 mars 2008, le collège communal de Saint-Nicolas délivre le permis de lotir sollicité par la S.A. IMMO BASSE MEUSE CONSTRUCT.

Le 21 avril 2008, le fonctionnaire délégué délivre à la S.A. IMMO BASSE MEUSE CONSTRUCT le permis d'urbanisme autorisant la création de voirie dans le périmètre du lotissement autorisé en date du 14 mars 2008.

3. En date du 22 mai 2008, trois requérants introduisent un premier recours en annulation, comprenant une demande de suspension, contre le permis de lotir délivré par la commune de Saint-Nicolas le 14 mars 2008.

En date du 30 mai 2008, les mêmes requérants demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme octroyé le 21 avril 2008 par le fonctionnaire délégué à la S.A. IMMO BASSE MEUSE CONSTRUCT ayant pour objet l'exécution des travaux techniques.

4. L'arrêt n° 186.264 du 12 septembre 2008 annule les deux permis attaqués.

5. Sur la base d'une nouvelle étude d'incidences datée du 5 février 2009, qui a été précédée d'une réunion de consultation en date du 16 octobre 2008, la S.A. IMMO BASSE MEUSE CONSTRUCT introduit le 20 mars 2009, par l'intermédiaire de son architecte, Didier LEHOT (S.C.R.L. QUADRA), une nouvelle demande de permis de lotir. Il s'agit cette fois de diviser le même bien, sis à Saint-Nicolas, à l'angle de la chaussée Roosevelt et de la rue Visé-Voie et cadastré 3^{ème} division, section B, n^{os} 12b2, 13c, 15h, 17c, 19c et 22c, en 62 lots.

6. La commune en accuse réception le 24 avril 2009, en constatant que le dossier est complet.

7. La commune sollicite les avis du Ministère de l'Équipement et des Transports - direction des routes (MET), de l'Association liégeoise d'électricité (A.L.E.), de l'Association liégeoise du gaz (A.L.G.), de BELGACOM, de la Compagnie intercommunale liégeoise des eaux (CILE), de la commission régionale d'aménagement du territoire (CRAT), du conseil wallon de l'environnement pour le développement durable (CWEDD), de la S.A. ELIA, de la S.A. FLUXYS, de la S.C.R.L. INTERCOMMUNALE D'INCENDIE DE LIEGE ET ENVIRONS (I.I.L.E.), en date du 24 avril 2009.

8. Les différents avis sollicités sont recueillis par la commune :

- Avis de FLUXYS, le 6 mai 2009 : FLUXYS n'est pas concerné par le projet.
- Avis de l'I.I.L.E., le 6 mai 2009 : pas d'objection au projet : deux observations.
- Un premier avis de TECTEO, le 6 mai 2009, rédigé comme suit :

" Suite à votre correspondance du 30 avril 2009 nous sommes au regret de devoir donner un avis défavorable au projet de lotissement repris sous rubrique.

En effet, le lotisseur ne nous ayant pas commandé l'étude de ce dossier, aucune étude n'a été réalisée quant à la faisabilité technique de ce projet et en particulier à la nécessité éventuelle de l'installation d'une cabine «haute-tension» (H.T.).

Par conséquent, nous invitons ce dernier à introduire auprès de nos services le document d'étude détaillée pour le lotissement transmis le 13 juillet 2007.

Après réception de ce document, l'étude du dossier débutera et nous serons alors en mesure de proposer au lotisseur :

- Une offre pour l'installation des réseaux
- Les différentes prescriptions techniques liées au projet
- La nécessité de l'installation éventuelle d'une ou plusieurs cabines H.T.

Dans l'éventualité d'un avis favorable ultérieur, ces réseaux seraient réalisés par notre société, ces travaux étant totalement à charge du lotisseur ou des demandeurs.

[...]"

- Avis de la CILE le 19 mai 2009, rédigé comme suit :

" Nous accusons bonne réception de votre demande du 24 avril 2009 relative à l'objet repris sous rubrique et nous vous informons que le tracé des égouts repris au plan d'implantation de voirie et d'égout ne permet pas la pose des impétrants dans certaines zones du lotissement, à savoir :

[...]

Dès lors, à la condition que le plan d'égouttage ait été modifié suivant nos remarques, ci-dessus énoncées, nos services ont réalisé une nouvelle approche technique et budgétaire relative à cet équipement.

[...]"

9. Le 20 mai 2009, par l'intermédiaire de son architecte, le lotisseur communique à la CILE les renseignements qui permettent de lever les observations relatives au tracé des égouts rue Visé-Voie et dans les nouvelles voiries du lotissement.

10. Les autres avis sont les suivants :

- Avis de la CRAT, le 29 mai 2009 : avis favorable sur l'opportunité du projet et avis selon lequel l'auteur a réalisé une étude d'incidences de bonne qualité.
- Avis du CWEDD, le 2 juin 2009 : avis favorable sur l'opportunité environnementale du projet moyennant sa révision éventuelle sur la base des résultats des mesures des champs électromagnétiques créés par la ligne à haute tension présente sur le site.
- Avis du service public de Wallonie - DGO1 - Routes et bâtiments, le 3 juin 2009 : avis favorable, moyennant quelques observations.
- Avis de l'A.L.G., le 18 juin 2009 : pas d'objection.
- Avis d'ELIA, le 22 juin 2009 : pas d'objection : communication des distances à respecter par rapport aux installations électriques aériennes.
- Avis de BELGACOM, le 16 juillet 2009 : pas d'objection.
- Second avis de TECTEO, le 15 septembre 2009 : pas d'objection.
- Avis de VOO, le 15 septembre 2009.

11. La commune procède à une enquête publique du 28 avril au 28 mai 2009.

Un premier avis est adressé aux riverains le 24 avril 2009, prévoyant erronément que la durée de l'enquête n'est que de 15 jours, un avis rectificatif est envoyé le 30 avril 2009, qui prévoit que la durée de l'enquête est portée à 30 jours.

Différentes réclamations écrites sont introduites au cours de l'enquête.

12. Par un courrier du 29 mai 2009, la commune avertit les 36 réclamants de la tenue d'une réunion de concertation le 4 juin.

13. Le 2 juin 2009, le bourgmestre et le secrétaire communal établissent l'attestation d'enquête, certifiant que la demande a fait l'objet de 36 réclamations écrites, qui portent principalement sur :

- l'augmentation du trafic et donc des nuisances qui y sont liées;
- l'absence de précision exacte du nombre de logements dans les immeubles à appartements;
- la ligne à haute tension et les conséquences des champs électromagnétiques qu'elle génère;
- l'égouttage des eaux de ruissellement et la connexion avec le réseau existant;
- la réalisation du lotissement en deux phases;
- la moins-value pour les constructions voisines existantes.

14. La réunion de concertation a lieu le 4 juin 2009. Procès-verbal en est dressé et il est adressé aux participants.

15. Lors de sa séance du 12 juin 2009, le collège communal décide :

- d'approuver l'ouverture de voiries du lotissement et de soumettre ce point à l'approbation d'un prochain conseil communal;
- du principe de la mise en sens unique transitoire de la rue Visé-Voie en autorisant la circulation dans le sens Roosevelt - Bonne Fortune et en accompagnant ladite mise en sens unique de cette rue des travaux d'aménagements de cette voirie, réputés nécessaires, et ce après examen approfondi du dossier.

16. En date du 22 juin 2009, le conseil communal marque son accord sur le projet de lotissement et la création d'une nouvelle voirie dont le financement sera assuré exclusivement par la S.A. IMMO BASSE MEUSE CONSTRUCT.

17. Le 3 juillet 2009, la commune transmet le dossier au fonctionnaire délégué avec un avis favorable.

18. Le 24 juillet 2009, le fonctionnaire délégué accuse réception du dossier et, le 26 août 2009, il transmet son avis favorable conditionnel au collège communal.

19. Le 2 octobre 2009, le collège communal délivre le permis sollicité par la S.A. IMMO BASSE MEUSE CONSTRUCT.

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation de l'article 129 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP);

que, dans une première branche, ils font valoir que la délibération du conseil communal du 22 juin 2009 est illégale;

qu'ils soutiennent, d'abord, qu'en décidant de marquer son accord sur le projet de lotissement au premier point du dispositif de sa décision, le conseil communal excède ses compétences et transgresse les articles 89 et 129 du CWATUP étant donné qu'il appartient au seul collège communal de statuer sur la demande de permis;

qu'ils soutiennent, ensuite, qu'en décidant d'approuver les conditions de rétrocession au domaine public de la voirie créée ainsi que de la placette et des sentiers établis dans le nouveau périmètre du lotissement, le conseil communal statue sur la base de motifs imprécis et ambigus qui ne satisfont pas aux critères de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

qu'ils soutiennent, enfin, que le conseil communal a violé la loi du 29 juillet 1991 précitée et l'article D.64 du Code de l'Environnement en motivant sa décision sur la base d'une délibération du collège communal du 12 juin 2009 décidant la mise à sens unique de la rue Visé-Voie et la réalisation d'aménagements sur ladite rue alors que cette délibération n'a pas été soumise à enquête publique et n'est pas reproduite intégralement dans l'acte attaqué;

que, dans une seconde branche, ils invoquent la violation de l'article 129 du CWATUP en ce que, dans l'acte attaqué, le collège communal décide, à l'article 1^{er}, 4^o, que le bénéficiaire du permis devra, "avant toute vente de lots, déposer à l'administration communale de Saint-Nicolas, une lettre de garantie bancaire égale à l'estimation du coût des travaux comprenant l'établissement d'une nouvelle voirie entièrement équipée" alors que, selon eux, le conseil communal a prévu le dépôt

d'un cautionnement sur un compte communal et non pas une lettre de garantie bancaire et que le conseil communal a prévu la constitution de cette caution avant la délivrance de tout permis de bâtir et non, comme le collège, avant toute vente de lots; qu'ils exposent que le collège ne pouvait pas s'écarter des conditions posées par le conseil communal sur la question des voiries et que, si le Conseil d'Etat devait admettre que le collège "peut aller plus loin que le conseil communal dans les exigences concernant la voirie", il devrait aussi admettre que le collège aurait dû exposer les motifs de sa décision de s'écarter de la position du conseil communal;

Considérant que, dans leur mémoire en réplique, les requérants soutiennent que les parties adverses n'apportent dans leurs mémoires aucune jurisprudence contraire au moyen et qu'il leur semble évident que la décision du conseil communal d'ouvrir une voirie est un acte individuel et non réglementaire, qui doit dès lors être motivé;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants estiment que la première branche est fondée en ce que le conseil communal a excédé sa compétence en liant le collège sur le principe de l'octroi du permis de lotir; qu'ils constatent que le dossier ne contient pas les conditions de la rétrocession sur lesquelles le conseil se serait prononcé et que la décision du conseil ne les énonce pas, si bien que la décision ambiguë du conseil communal vicie l'acte attaqué; que, sur la deuxième branche, ils soutiennent que la compétence du conseil est entièrement souveraine sur les questions de voirie et qu'elle s'étend "aux conditions permettant de s'assurer que la nouvelle voirie sera entièrement équipée et construite"; qu'ils ne peuvent admettre que les parties adverses leur dénie l'intérêt à cette branche du moyen; qu'à leurs yeux, leur qualité de riverain suffit à leur donner intérêt à se préoccuper de la réalisation des infrastructures du lotissement;

Considérant que, dans le texte applicable, l'article 129, § 1^{er}, 2°, du CWATUP, dispose que lorsqu'une demande de permis implique 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, "le conseil communal prend connaissance des résultats de l'enquête et délibère sur les questions de voirie avant que le collège des bourgmestre et échevins statue sur la demande de permis";

Considérant, sur la première branche, que le conseil communal de Saint-Nicolas a décidé, dans sa délibération du 22 juin 2009, de "donner son accord sur le projet de lotissement et la création d'une nouvelle voirie"; qu'il a dès lors statué sur les questions de voirie, à la suite de l'enquête publique; que sa délibération n'a pas

pour portée de délivrer le permis de lotir ou le permis concernant la voirie; qu'elle n'empiète pas sur les compétences du collège communal;

Considérant que la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs s'applique à tout acte administratif unilatéral de portée individuelle émanant d'une autorité administrative entendue au sens de l'article 14 des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973, qui a pour but de produire des effets juridiques à l'égard des tiers ou d'une autre autorité; qu'il est admis que la délibération du conseil communal sur les questions de voirie est un acte réglementaire et n'est pas soumis à la loi du 29 juillet 1991 précitée; que seul le permis y est soumis; que le dispositif du permis de lotir établit, en son article 1^{er}, 5°, les conditions de cession de la voirie créée ainsi que de la placette et des sentiers établis dans le nouveau périmètre du lotissement et dispose qu'il s'agit de "céder gratuitement la voirie, la placette et les chemins piétonniers à créer dans le périmètre du lotissement, à la commune de Saint-Nicolas, dès réception définitive établie par l'administration communale de Saint-Nicolas actant que tous les travaux d'équipements publics ont bien été réalisés conformément aux règles en vigueur et qu'ils sont fonctionnels"; que cette condition n'est ni imprécise ni ambiguë;

Considérant que la question de la voirie a bien fait l'objet d'une enquête publique à la suite de laquelle le collège communal, par sa décision du 12 juin 2009, a décidé notamment de mettre la rue Visé-Voie à sens unique pour répondre aux inquiétudes des riverains réclamants quant à l'augmentation du trafic; que le collège a le même jour décidé de soumettre au conseil la question de l'ouverture de nouvelles voies communales; que les requérants n'invoquent dans leur moyen aucune disposition qui impose de soumettre cette décision du 12 juin 2009 à enquête publique; qu'au demeurant, en ce qu'ils articulent des griefs contre la décision de mettre à sens unique la rue Visé-Voie, les requérants s'en prennent à un acte antérieur à l'acte attaqué et distinct de celui-ci;

Considérant, sur la deuxième branche, qu'il ne ressort pas du dossier que, en visant le dépôt d'un cautionnement sur un compte communal, le conseil communal se soit attaché à une modalité particulière de garantie de la réalisation d'une voirie complètement équipée et que, partant, en imposant la garantie bancaire décrite à l'article 1^{er}, 5°, précité, du permis, le collège se soit écarté de la décision du conseil; qu'en cette branche, le moyen manque en fait;

Considérant que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 4, 4°, et 338, alinéa 1^{er}, du CWATUP; qu'ils observent que l'avis d'enquête publique mentionne que le dossier administratif peut être consulté à la maison communale de Saint-Nicolas de 8h30 à 11h30; qu'ils font valoir que la consultation aurait dû être possible durant toutes les heures ouvrables de l'administration et soutiennent qu'en limitant à 3 heures par jour et aux seules matinées les possibilités de consulter le dossier, l'instruction administrative précédant l'acte attaqué a contourné les principes relatifs à l'enquête publique;

Considérant que, dans leur mémoire en réplique, les requérants constatent que les parties adverses n'apportent dans leur mémoire en réponse aucune jurisprudence contraire au moyen et qu'il appartiendra au Conseil d'Etat de créer la jurisprudence à cet égard;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, ils insistent sur la nécessité de "prendre en compte l'article 6.3 de la Convention d'Aarhus, ici clairement applicable (voir troisième moyen), qui évoque la notion de temps suffisant pour que le public s'informe";

Considérant que l'article 338 du CWATUP dispose comme suit :

" Pendant la durée de l'enquête, le dossier de demande peut être consulté à la maison communale les jours ouvrables.

Un jour ouvrable de 16 à 20 heures ou un samedi matin, un membre du collège des bourgmestre et échevins ou un agent communal délégué à cet effet est présent pour fournir des explications techniques sur le dossier";

Considérant que l'avis d'enquête publique mentionnait que le dossier pouvait être consulté auprès du service d'Urbanisme de l'administration communale de Saint-Nicolas, du 28 avril au 28 mai 2009, pendant les jours ouvrables de 8h30 à 11h30, que des explications techniques seraient fournies le jeudi 7 mai 2009 de 16 h à 20 h à la même adresse, et qu'une séance d'information au public serait tenue le mardi 5 mai à 19 h en la salle du conseil communal; que le dossier administratif était dès lors consultable tous les jours ouvrables pendant toute la durée de l'enquête publique, trois heures par jour et par matinée; que les requérants ne démontrent pas que cette plage horaire était à ce point restrictive qu'elle ferait perdre à l'enquête son caractère effectif, d'autant qu'il leur était encore loisible de se rendre aux deux séances d'information prévues en soirée; qu'ils ne démontrent pas non plus que l'article 6.3 de la Convention d'Aarhus, tardivement évoqué dans le dernier mémoire, aurait été violé; que l'article 338 du CWATUP a été respecté; que, même lue à la lumière de l'article 6.3 de la Convention d'Aarhus sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière

d'environnement, qui impose que "des délais raisonnables laissent assez de temps pour informer le public [...] et pour que le public se prépare et participe effectivement aux travaux tout au long du processus décisionnel en matière d'environnement", cette disposition n'impose pas, en effet, que le dossier soit disponible pendant toutes les heures ouvrables de l'administration; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation de l'article 341 du CWATUP; qu'ils estiment que la réunion de concertation organisée par la commune de Saint-Nicolas n'était pas régulière, parce que le courrier d'invitation n'aurait pas été envoyé par recommandé mais par simple lettre, parce qu'une des réclamantes n'aurait pas reçu l'invitation à la réunion et enfin, parce que la seconde requérante, Pascale BOERSCH, n'aurait eu connaissance de l'invitation à la réunion de concertation que le soir même et n'aurait pu dès lors se concerter avec les réclamants pour la désignation de leurs représentants;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, les requérants soutiennent que Pascale BOERSCH n'a pas à faire valoir de préjudice propre du fait qu'elle n'a pas pu être intégrée au processus de la réunion de concertation et que ce qui importe, c'est le fait qu'un citoyen qui aurait dû pouvoir prendre part à la procédure participative en a été privé et que l'on ne peut préjuger de la dynamique que la présence de la requérante aurait apportée à cette réunion; qu'ils soutiennent que c'est l'intérêt collectif environnemental qui est déprécié; qu'ils ajoutent que si le groupe théorique des "riverains" a été représenté par cinq d'entre eux, cela ne signifie pas que ce groupe n'aurait pu être composé autrement si les invitations avaient été lancées dans des délais raisonnables, même si l'envoi se fait par voie postale ordinaire;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants font valoir que les courriers d'invitation à la réunion du 4 juin portent le cachet de la poste du 2 juin et qu'il ne peut en être autrement, même s'ils ont été postés le 29 mai à 16 heures; qu'ils en infèrent que dans le meilleur des cas, cette manière de faire laissait au mieux une soirée aux réclamants pour se concerter; qu'ils ajoutent que certains ont reçu l'invitation le jour même de la réunion; qu'ils concluent que l'administration a porté atteinte au caractère utile de l'article 341, alinéa 3, précité, d'autant plus qu'il y a lieu de le lire à la lumière de l'article 6.3 de la Convention d'Aarhus, précité;

Considérant que l'article 341 du CWATUP dispose comme suit :

" Art. 341. Dans les cas visés à l'article 330, 7° et 13°, le nombre de personnes ayant introduit individuellement des réclamations et observations est supérieur à vingt-cinq, le collège des bourgmestre et échevins organise une réunion de concertation dans les dix jours de la clôture de l'enquête.

Cette réunion regroupe :

- 1° l'administration communale et les autres administrations qu'elle invite;
- 2° les représentants des réclamants;
- 3° le demandeur et ses conseillers.

Aucun de ces groupes ne peut être représenté par plus de cinq personnes.

En vue d'organiser la réunion de concertation, l'administration communale écrit à tous les réclamants individuels, leur demandant de désigner un maximum de cinq représentants.

Elle précise les date et heure de la réunion et fournit la liste des réclamants.

Un rapport de la réunion de concertation est établi par l'administration communale et envoyé à chacun des participants";

Considérant qu'il ressort du dossier administratif que l'enquête publique a donné lieu à l'introduction de 36 réclamations; que la commune de Saint-Nicolas a organisé une réunion de concertation conformément à l'article 341 du CWATUP, visé au moyen; qu'elle a dès lors adressé à chacun des réclamants, dont Pascale BOERSCH, un courrier les invitant à la réunion; que la disposition visée n'impose pas de formalité particulière de convocation à la réunion de concertation et qu'un courrier simple est suffisant;

Considérant que les requérants n'établissent pas que l'enveloppe qu'ils produisent, datée du 2 juin, est bien celle qui a été envoyée à Pascale BOERSCH; que cette enveloppe ne contient pas l'indication de son destinataire; que la lettre de la commune qu'ils produisent, datée du 29 mai, est adressée à Nicole TRUILLET, qui contrairement à Pascale BOERSCH, avait élu domicile au cabinet de l'avocat des requérants; qu'il s'ensuit que les requérants ne démontrent pas que ce courrier, adressé à chacun des réclamants et daté du 29 mai 2009, pour une réunion prévue le 4 juin 2009, ne l'aurait pas été à la requérante Pascale BOERSCH dans un délai raisonnable; qu'il faut d'abord tenir compte du rythme de la procédure qu'imposent les articles 117, 128, alinéa 2 et 341 du CWATUP; qu'il ne faut ensuite pas perdre de vue, pour apprécier l'incidence de ce bref délai sur l'effet utile de la procédure de concertation, que la convocation de cette réunion a lieu dans un contexte de connaissance particulière de la situation par les participants à l'enquête qui peuvent eux aussi prendre certaines dispositions à l'avance, ce qui a été effectivement le cas pour la plupart d'entre eux; qu'il ressort, en effet, du rapport de la réunion de concertation dressé le 5 juin 2009 que les réclamants étaient représentés par cinq riverains, à l'égard desquels les requérants ne formulent aucune critique; que la requête ne contient d'explication ni sur la modification de la composition de la

représentation des réclamants que la présence éventuelle de la requérante aurait pu entraîner, ni sur la manière dont l'appréciation de l'autorité sur la demande de permis de lotir aurait été modifiée, ni sur un préjudice quelconque à son intérêt propre ou à l'"intérêt collectif environnemental" dont elle se prévaut dans son mémoire en réplique; que la procédure visée à l'article 341 du CWATUP a été respectée; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la violation de l'article 78 du CWATUP, et de l'article 159 de la Constitution; qu'ils reprochent à l'auteur de l'acte attaqué d'autoriser la construction, sur les lots A à D, de bâtiments d'une profondeur excédant celle que prévoit le règlement communal sur les bâtisses de la commune de Saint-Nicolas, qui a valeur de règlement communal d'urbanisme (R.C.U.), alors que le permis de lotir est de nature inférieure; qu'ils ajoutent qu'il ne suffit pas de prévoir à l'article 5.2.1. des prescriptions du lotissement l'obligation pour les acquéreurs de se conformer aux normes et réglementations en vigueur et de "leur céder subrepticement l'obligation de solliciter un permis d'urbanisme dérogatoire" étant donné que le promoteur construira lui-même les immeubles à appartements litigieux;

Considérant que, dans leur mémoire en réplique, les requérants indiquent que si le permis de lotir donne la possibilité de violer le R.C.U. et y contrevient, cela crée une situation de tension juridique non admissible, d'autant que le permis de lotir est un acte qui a été prévu par le législateur pour éviter que les acheteurs de lots ou d'appartements ne se trouvent dans une situation irrégulière qui aurait été reportée dolosivement par le promoteur sur les particuliers; qu'ils estiment que la situation dénoncée dans le moyen brouille la lisibilité des instruments d'aménagement du territoire;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants se réfèrent à leur mémoire en réplique;

Considérant qu'il ressort de l'étude d'incidences jointe à la demande de permis qu'un règlement communal sur les bâtisses, arrêté par le conseil communal de Saint-Nicolas le 29 avril 1985 et approuvé par arrêté ministériel du 21 janvier 1986, est applicable; que ce règlement est visé en première page de l'acte attaqué; qu'il a valeur de R.C.U.; qu'une de ses dispositions prévoit que la profondeur des constructions à usage d'habitations est limitée à 15 mètres;

Considérant que, sous le titre "Composition de chaque lot", les prescriptions du permis de lotir litigieux disposent que chaque lot comprend une zone principale de construction, que l'implantation des constructions est obligatoire

dans cette zone, que les alignements de bâtisses obligatoires pour le volume principal sont indiqués au plan (voir légende), que des zones secondaires de constructions sont également prévues et que celles-ci comprennent uniquement des volumes secondaires d'un seul niveau; que, aux pages 8 et suivantes sont examinées les particularités des lots A à D et les zones de construction propres à chacun des lots sont définies; qu'il s'agit de zones capables, c'est-à-dire susceptibles d'être construites sans qu'il soit obligatoire de couvrir l'entièreté de la zone capable de construction; que ces zones sont figurées en rose au plan du lotissement;

Considérant que l'un des buts du permis de lotir est de procurer aux acheteurs des lots une plus grande protection juridique, en déterminant notamment les conditions d'octroi des permis d'urbanisme dans les limites du lotissement; que le permis de lotir ne peut toutefois pas accorder plus de droits que ne permet la hiérarchie des normes en vigueur; qu'il doit se combiner avec les plans d'aménagement et les règlements qui lui sont supérieurs; que le permis de lotir litigieux n'autorise pas de constructions dont l'implantation serait contraire au R.C.U.; qu'il appartient aux auteurs de projet comme aux administrations de veiller, lors de l'introduction des futures demandes de permis d'urbanisme qui se fonderont sur le permis de lotir litigieux, à ce que les bâtiments à construire soient implantés à l'intérieur des zones capables et respectent tant les prescriptions du règlement communal d'urbanisme que celles du permis de lotir; que les prescriptions du permis de lotir attaqué rappellent cette obligation; que si le souhait devait être formulé d'occuper la totalité de certaines zones capables, en prévoyant des bâtiments d'une longueur de plus de 15 mètres, une dérogation au règlement communal sur les bâtisses devrait être demandée; qu'il n'a pas été prouvé que les prescriptions urbanistiques du lotissement violent les dispositions du règlement communal sur les bâtisses; que la délivrance du permis de lotir entrepris n'appelle pas de dérogation au R.C.U.; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants demandent au Conseil d'Etat de poser deux questions préjudicielles à la Cour de Justice de l'Union européenne; que les questions suggérées sont relatives à la conformité de certaines dispositions de l'article 341 du CWATUP à deux dispositions de la "directive 85/337"; qu'ils établissent un lien entre ces questions et leurs deuxième et troisième moyens;

Considérant que les deuxième et troisième moyens de la requête ne visent pas "la directive 85/337", précitée; que le Conseil d'Etat n'aperçoit pas ce qui empêchait les requérants de présenter ces questions et de faire valoir l'intérêt de les poser à la Cour de Justice dès la requête et de permettre ainsi aux autres parties d'exercer leur droit à une procédure contradictoire et à l'auditeur rapporteur

d'examiner tous les arguments; qu'ils ne montrent pas que les dispositions procédurales de cette directive, visées seulement dans leur dernier mémoire, ont un caractère d'ordre public au sens particulier que l'ordre public reçoit dans la procédure contentieuse où il permet de qualifier les moyens qui touchent aux intérêts fondamentaux de l'organisation administrative et qui peuvent, partant, être soulevés en tout état de cause; que cet ordre public doit s'interpréter restrictivement car la réception de moyens tardifs nuit à l'exercice correct des droits de la défense des autres parties et, selon le cas, au principe du double examen dans un rapport rédigé par un membre de l'auditorat; que, en conclusion, la demande de poser des questions préjudicielles, formulée dans le dernier mémoire, est tardive et doit être rejetée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge des requérants, à concurrence de 237,50 euros chacun.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-huit novembre deux mille onze par :

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

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.