CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 223.933 du 17 juin 2013

A. 207.699/XIII-6491

En cause : 1. **FRANCOIS** Christian,

2. **HUMBLET** Bénédicte,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Gilles VANDERMEEREN, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur,

contre :

la Commune de Gesves.

Parties intervenantes :

1. **MERTENS** Léopold,

2. **la Société anonyme IMOJOIE,**

ayant tous deux élu domicile chez
Me Dominique LAGASSE, avocat,
chaussée de La Hulpe 187
1170 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 16 janvier 2013 par Christian FRANCOIS et Bénédicte HUMBLET qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution "de la décision du 20 novembre 2012 par laquelle le collège communal de la commune de Gesves décide d'octroyer à Monsieur et Madame MERTENS-DUCHENE (S.A. IMOJOIE) la modification du permis de lotir délivré par le collège communal en date du 31 mai 1983, dit «Hollebecq»";

Vu la requête introduite le 4 février 2013 par laquelle Léopold MERTENS et la société anonyme (S.A.) IMOJOIE demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. TELLIER, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 7 mai 2013 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 12 juin 2013 à 10 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 Gilles VERDERMEEREN, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me Dominique LAGASSE, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis, M. TELLIER, 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 31 mai 1983, le collège des bourgmestre et échevins de Gesves octroie un permis de lotir, dit "Hollebecq", divisant en trois lots des parcelles situées rue Monjoie à Gesves et cadastrées section F, n^{os} 384h, 406c, 405c et 405d.

Le permis de lotir est délivré moyennant le respect de la condition prescrite par le fonctionnaire délégué dans son avis favorable, à savoir "respecter l'engagement de céder à la Commune une bande de terrain de 2 mètres de largeur à front de la rue Montjoie en vue de son élargissement".

Les requérants acquièrent les lots n^{os} 2 et 3, non bâtis actuellement. Léopold MERTENS et Christiane DUCHENE acquièrent le lot n^{o} 1, bâti sur son côté Ouest.

2. Les requérants avancent dans leur requête qu'une demande de modification du permis de lotir précité aurait été introduite en date du 24 février 2012 mais n'apportent pas de pièces établissant cette introduction. Ils reconnaissent, du reste, ne pas avoir connaissance de l'issue de cette demande. L'acte attaqué indique que ce premier projet aurait été retiré.

3. Le 8 août 2012, Christiane DUCHENE, représentant la S.A. IMOJOIE et Léopold MERTENS, usufruitier, agissant au nom et pour le compte de la S.A. IMOJOIE, nu-propriétaire, introduisent une demande de modification du permis de lotir précité, en vue de :

- "Diviser en deux la zone de bâtisse du lot 1;
- Supprimer la cession de voirie prévue pour l'élargissement futur de la rue Monjoie;
- Corriger le périmètre de lotissement afin de la faire correspondre aux alignements de voiries existantes, non modifiées".

Le lotissement, dont le lot n° 1, est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Namur du 14 mai 1986. Il est en outre situé en sous-aire villageoise de faible densité au schéma de structure communal adopté par le conseil communal de Gesves en date du 12 décembre 2003. Un règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) adopté le 22 mars 2006 et approuvé le 20 juillet 2006, situe le bien en sous-aire villageoise d'architecture rurale traditionnelle. Enfin, il est situé en zone d'assainissement transitoire dans le périmètre du projet de plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de la Meuse Amont et Oise.

4. La commune de Gesves délivre un récépissé du dossier de demande de modification du permis de lotir le 20 août 2012.

5. Le même jour, la commune de Gesves délivre un avis de réception du dossier complet de la demande.

6. Une enquête publique est organisée du 9 au 17 septembre 2012, au cours de laquelle les requérants, par l'entremise de leur conseil, déposent un courrier de réclamation.

7. Le 20 novembre 2012, la commune de Gesves délivre le permis modificatif du permis de lotir, libellé comme suit :

" Le Collège Communal,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie;

Considérant que Monsieur et Madame MERTENS-DUCHENE (SA IMOJOIE) demeurant Rue Monjoie, 6 à 5340 GESVES ont introduit une demande de permis de lotir relative à un bien sis Rue Monjoie 6 à 5340 GESVES cadastré section F n° 405f, 405e, et ayant pour objet la division dudit bien en vue d'établir un lot supplémentaire;

Considérant que la demande de permis a été déposée contre récépissé daté du 20/8/2012;

Considérant que la demande complète de permis a fait l'objet d'un accusé de réception daté du 20/08/2012;

Considérant que le propriétaire des lots 2 et 3 qui n'a pas contresigné la demande a reçu, préalablement à son introduction, une copie conforme de celle-ci par lettre recommandée à la poste;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Namur adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14/05/1986 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité; que le projet se situe en zone d'habitat à caractère rural;

Considérant que le projet est situé sur le lot n° 1 dans le périmètre du lotissement non périmé autorisé par le permis de lotir du 31/05/1983;

Considérant que le bien est situé en sous-aire villageoise de faible densité au schéma de structure communal adopté par le conseil communal du 12 décembre 2003;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme adopté définitivement par le conseil communal du 22 mars 2006, approuvé par Arrêté Ministériel du 20/07/2006 (M.B. 20/09/2006), est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1er du Code précité; que le bien est situé en sous-aire villageoise d'architecture rurale traditionnelle audit règlement;

Considérant l'Arrêté Ministériel du 22/08/2008 (M.B. 03/10/2008) faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du projet de Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Meuse Amont et Oise qui reprend celui-ci en zone d'assainissement transitoire;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant qu'au vu de la notice et au regard de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2 du livre 1er du Code de l'Environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; qu'une étude d'incidences n'est donc pas requise;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité à l'initiative du Collège;

Vu les pièces exigées pour constater que la publicité voulue a été donnée à la demande, nonobstant l'arrache lors de l'enquête publique, de certains panneaux situés en bordure du projet, remplacés par la suite;

Vu le procès-verbal de l'enquête publique d'une durée de 15 jours, duquel il résulte que l'installation projetée a rencontré une lettre de remarques émanant de l'avocat mandaté par le propriétaire des lots voisins, et une lettre du voisin pouvant être résumées comme suit :
- lacunes dans le dossier;
- non-respect des surfaces minimales et des règles de division reprises au RCU;
- modification des règles initiales;
- dévalue financière des lots et impact paysager du projet;

Considérant que la demande porte sur la possibilité de construire 4 habitations dans le périmètre loti en créant un quatrième lot constructible;

Considérant que les réclamants semblent confondre l'obligation de la prise de photo d'ambiance sur un périmètre de 200 m telle que prévue au code et l'existence d'autre lots du lotissement dans un périmètre plus restreint, il apparaît prématuré de décrire une rupture d'intégration au bâti sur des lots non encore bâtis; intégration qui sera soumise à l'appréciation du Collège communal lors des demandes de permis d'urbanisme;

Considérant que les limites précises des futurs lots restent à définir, qu'il s'agit en l'occurrence de la prise en compte du périmètre extérieur, la contenance totale étant respectée; que la limite extérieure reprécise celle du lotissement initial et que le travail du géomètre, à l'avantage du réclamant, consiste en une mesure plus proche de la réalité de terrain que celle proposée [par] le permis de lotir initial; dès lors que le plan du permis initial était peu précis par rapport aux limites initiales réelles;

Considérant que la réalité de terrain pousse à rétablir les limites exactes; qu'en ce sens, l'alignement de voirie n'a pas changé; que ni Monsieur Mertens, ni Monsieur François n'ont apporté la preuve de l'établissement des limites lors de l'acquisition des terrains; que dans ces conditions, le plan dressé par le géomètre Jaumotte ne porte pas préjudice au réclamant;

Considérant que le CWATUPe permet la modification des permis de lotir à adapter selon les modalités du permis d'urbanisation, à l'exception de conventions privées, ce qui ne semble pas être le cas;

Considérant que les contenances proposées, notamment celle du lot modifié, répondent aux exigences du RCU, approuvé par arrêté ministériel le 20/07/2006 qui définit les nouvelles règles de cet espace loti depuis 1983; qu'il n'a pas lieu de remettre en question la valeur juridique du RCU et que le projet est bien conforme à ses définitions;

Considérant que [le] RCU rappelle qu'en cas de division parcellaire, résultant tant d'une division de bien que d'un lotissement, les limites parcellaires nouvelles seront établies en s'inspirant de la trame parcellaire existante, des éléments ou particularités du milieu biophysique : structure du relief local (pente, talus), cours d'eau, structure bocagère, alignements d'arbres et arbres isolés remarquables;

Considérant que la trame parcellaire existante en face du projet (propriétés du réclamant) et celle située latéralement se rapprochent davantage de la trame des lots 1a et 1b proposés par la modification du permis de lotir; que les largeurs de parcelles mesurées sur l'alignement sont équilibrées; qu'il y a, dès lors, lieu de s'y référer;

Considérant que la référence au tableau de densité ne doit se faire qu'en l'absence de références précitées;

Considérant que le plan «d'occupation» projeté a valeur réglementaire, qu'il ne reprend pas les divisions projetées et n'est pas définitivement fixé; qu'au contraire, le plan «masse» figure les limites et l'orientation indicatives des parcelles, et enfin, que ces plans respectent le RCU;

Considérant que cet apport des options d'aménagement répond aux objectifs de développement territorial avec l'utilisation parcimonieuse de l'espace au travers des critères de densité;

Considérant que le permis d'urbanisation est un document prospectif; qu'il identifie ce qui peut être envisagé dans le respect du RCU;

Considérant que le demandeur ne fait pas erreur en se basant sur l'aspect indicatif généré par le permis d'urbanisation, contrairement à ce que l'un des réclamants prétend comme obligatoire en se référant au permis initial de 83; que les limites du premier permis sont remises en cause comme le demandeur le souhaite et comme cela est rendu possible par la loi en vigueur (CWATUPe), car elles restent approximatives sur le permis de 83;

Considérant que la référence de bas de page mentionnant la persistance des limites définitives, même pour un terrain vendu, comme seule base juridique est obsolète depuis que les modalités du permis d'urbanisation, à fortiori de la modification du permis de lotir, sont d'application; que le caractère indicatif prime dans le permis d'urbanisation, de même que dans un périmètre loti visé par le Collège selon les modalités de l'article 109 (annexe 11) du Code;

Considérant que la position de la commune, en termes d'aménagement et d'urbanisme, peut varier en fonction des circonstances locales et dans les respects des règles; que le Collège communal souhaite le maintien du caractère typé du chemin longeant le lotissement sans aucune modification de son emprise ou de son tracé;

Considérant, enfin que les remarques portant sur l'implantation d'un nouveau bâtiment en rupture avec les voisins sont non fondées, en ce sens que le lot existant permet d'emblée une implantation à plus ou moins 10 mètres de la future maison issue du lot appartenant au réclamant;

Considérant que la future division parcellaire, à valeur indicative sur les plans proposés, s'inspire de la trame parcellaire existante dans le quartier, que l'autorisation de la modifier ne porte pas atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties;

Considérant que le projet n'a aucun impact significatif sur le caractère architectural de la construction existante ou de celles à venir; qu'il appartiendra au collège de vérifier leur conformité aux règles ainsi modifiées et de l'impact paysager de tout projet;

Considérant que la dévalue financière des lots n'est pas démontrée, ni une conséquence certaine de rajout d'un lot de superficie appréciable;

Vu la proximité d'un centre aggloméré et des services justifiant la densification de la zone en s'inspirant du nombre de logements par hectares;

Considérant que les corrections apportées par rapport au premier projet, retiré par le demandeur, sont de nature à complémenter adéquatement la détermination du projet et de répondre aux observations pertinentes du réclamant;

Considérant que le projet présenté est conforme aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme adopté définitivement par le conseil communal du 22 mars 2006, approuvé par Arrêté Ministériel du 20/07/2006 (M.B. 20/09/2006), pour autant qu'il réponde à certaines conditions; qu'il n'y a pas d'obligation de consulter préalablement de Fonctionnaire délégué à la délivrance de l'autorisation;

Considérant que, compte tenu de la situation existante, le projet ne compromet pas la destination générale de la zone, son caractère architectural et sa qualité paysagère;

DECIDE

Article 1er. - La modification du permis de lotir sollicitée par Monsieur et Madame MERTENS-DUCHENE (SA IMOJOIE) est octroyée à la condition de

supprimer à l'article 6.1.1.2 «Toutefois, les toitures plates sont admises pour les petits volumes de jonction»;

Article 2 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 4 février 2013, Léopold MERTENS et la S.A. IMOJOIE demandent à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'auditeur a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure estimant que le troisième moyen et le quatrième moyen en sa première branche sont fondés et qu'il y a lieu d'annuler l'acte attaqué au terme de débats succincts;

Considérant que la commune de Gesves, partie adverse, n'a déposé que le dossier administratif à l'exclusion de toute note d'observations;

Considérant qu'à l'audience, les parties intervenantes ont soulevé, pour la première fois, une exception d'irrecevabilité de la requête tirée du défaut d'intérêt des requérants à leur recours en raison de ce que si le plan masse - qui n'a plus que valeur indicative - prévoit une emprise minime sur le lot 2 appartenant aux requérants, ceux-ci demeurent libres de ne pas vendre cette emprise aux intervenants, "bloquant" ainsi la mise en oeuvre du permis; qu'elles relèvent que la petite superficie nécessaire pour pouvoir diviser le lot 1 originaire (de 37a, 37ca) en deux lots de 20 ares chacun pour en faire des parcelles répondant à l'exigence de 20 ares formulée au R.C.U. pourrait être acquise non pas nécessairement à partir du lot 2 originaire mais bien à l'arrière du nouveau lot 1b; qu'enfin, pour ce qui concerne l'aménagement du chemin, les parties intervenantes relèvent qu'il était déjà prévu dans le permis de lotir originaire de 1983;

Considérant que l'exception d'irrecevabilité soulevée pour la première fois à l'audience par les parties intervenantes quant à la recevabilité de la requête est liée, pour partie au moins, aux moyens ci-dessus exposés; que ces moyens concernent des questions nouvelles et de principe quant à l'application des dispositions du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) relatives au permis d'urbanisation; qu'il n'est pas indiqué de les traiter au terme de débats succincts et ce d'autant plus que la partie adverse, auteur de l'acte attaqué, s'est abstenue de tout écrit de procédure répondant

à la requête; que, dans ces conditions, il y a lieu de rouvrir les débats pour que l'affaire soit traitée selon la procédure ordinaire,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par Léopold MERTENS et la S.A. IMOJOIE est accueillie.

Article 2.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

L'affaire est renvoyée à la procédure ordinaire.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le dix-sept juin deux mille treize par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
Mme WIAME, greffier.

Le Greffier, Le Président,

V. WIAME. M. HANOTIAU.