

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 225.967 du 30 décembre 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 F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 16 janvier 2013 par Christian FRANCOIS et Bénédicte HUMBLET en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution de la décision du collège communal de la commune de Gesves du 20 novembre 2012, octroyant à Monsieur et Madame MERTENS-DUCHENE (S.A. IMOJOIE) la modification du permis de lotir délivré par le collège des bourgmestre et échevins le 31 mai 1983, dit " Hollebecq", relativement à des parcelles sises rue Monjoie à Gesves, cadastrées section F, n^{os} 384h, 406c, 405c, 405d;

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 l'arrêt n° 223.933 du 17 juin 2013, accueillant la requête en intervention introduite par Léopold MERTENS et la S.A. IMOJOIE, rouvrant les

débats, renvoyant l'affaire à la procédure ordinaire et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu le rapport de M. TELLIER, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 6 août 2013 fixant l'affaire à l'audience du 4 octobre 2013 à 10 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me Gilles VANDERMEEREN, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me Dominique LAGASSE, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis contraire, M. TELLIER, 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 ont été exposés dans l'arrêt n° 223.933 du 17 juin 2013, précité;

Considérant, quant à la recevabilité du recours, que l'arrêt n° 223.933, précité relève qu'à l'audience ayant précédé cet arrêt, les intervenants ont soulevé une exception d'irrecevabilité tirée du défaut d'intérêt des requérants à leur recours "en raison de ce que si le plan masse - qui n'a plus de valeur qu'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"; que l'arrêt juge que cette exception d'irrecevabilité est liée, pour partie au moins, aux moyens qui "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" et "qu'il n'est pas indiqué de les traiter au terme de débats succincts";

Considérant qu'à l'audience, les intervenants indiquent qu'ils ne contestent plus l'intérêt à agir;

Considérant que la division d'un terrain que modifie notamment le permis attaqué a une incidence sur l'aménagement du territoire; qu'en effet, même si elle n'est qu'indicative, elle induit une certaine conception de l'urbanisation à l'endroit considéré; que, partant, les requérants, en tant que propriétaires de lots du lotissement modifié et en tant que voisins immédiats du lot dont la division est prévue par la modification du permis de lotir litigieuse, ont intérêt à la contester; qu'en outre, l'acte attaqué a également pour objet la suppression de la cession de voirie (d'une largeur de deux mètres) prévue par le permis de lotir initial et la correction du périmètre du lotissement initial; que ces deux objets, mis à part la division du lot 1, concernent tous les lots du lotissement et, partant, ceux dont les requérants sont propriétaires; qu'ils ont dès lors intérêt, à ce titre, à contester l'acte attaqué; que la demande de suspension est par conséquent recevable;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation du point 3, du chapitre I^{er} du titre III du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) du 22 mars 2006, approuvé par arrêté ministériel du 20 juillet 2006 et de la contrariété au point 1.3 du schéma de structure communal (S.S.C.) du 12 décembre 2003; qu'ils affirment que le lot n° 1 du lotissement, qui fait l'objet de la demande de division, dispose d'une superficie de 37 ares, 36 ca et 69 dm, dont il faut encore déduire la bande de 2 mètres cédée à la commune, soit environ 2 ares; qu'ils en déduisent que ce lot ne peut dès lors pas être divisé en deux lots d'au moins 20 ares chacun, contrairement à ce que prétend l'auteur du projet, et que, partant, contrairement à ce qu'affirme la partie adverse, les contenances proposées par les deux nouveaux lots ne respectent pas le règlement communal d'urbanisme qui prescrit que "la densité d'occupation sera au minimum [lire maximum] de 4 logements par hectare" et que "la taille minimale des parcelles sera de 2000 m², la largeur de rue sera de 40 m minimum"; qu'ils font valoir que ces prescriptions sont confirmées par le schéma de structure communal qui situe le lotissement en aire villageoise dans laquelle une faible densité de logement doit être maintenue; qu'ils soutiennent que ces règles doivent être appliquées en toutes circonstances aux lots litigieux et que, si le R.C.U. admet une certaine latitude en ce qui concerne la largeur à rue des parcelles, il n'en va pas de même en ce qui concerne la contenance et la densité des lots; qu'ils concluent que, même si la partie adverse renonçait à l'acquisition à titre gratuit d'une bande de deux mètres, comme cela était prévu dans le permis de lotir initial de 1983, il est matériellement impossible d'obtenir deux lots distincts d'au moins 20 ares chacun, dès lors que la surface du lot à diviser ne dépasse pas 40 ares;

Considérant que les intervenants exposent, en citant un article de doctrine, que la réforme des permis de lotir par le décret du 30 avril 2009 modifiant le CWATUPE a eu pour objectif, notamment, de "privilégier davantage une démarche de composition urbanistique d'ensemble [...] et d'assurer l'adaptation des formes

urbaines issues des permis de lotir [...] face aux défis de la société [...]" (T. CEDER, "Le contenu du permis d'urbanisation", in "Le permis d'urbanisation en Région wallonne et le droit des sols pollués en Région de Bruxelles-capitale", BRUYLANT, 2010, p. 69); qu'ils observent que, dans cette optique, le législateur a supprimé la valeur réglementaire du plan de division en tant qu'il fixe les limites des lots au sein du périmètre d'un lotissement et que celui-ci ne conserve plus qu'une valeur indicative à cet égard, selon les articles 88, § 3, 2^o, et 92, alinéa 1^{er}, du CWATUPE; qu'ils estiment qu'il n'appartient dès lors plus au permis d'urbanisation de déterminer la taille des lots, celle-ci figurant seulement à titre indicatif sur le plan masse; que l'objectif de la demande de modification du permis de lotir contestée est de créer quatre lots au lieu des trois prévus par le permis du 31 mai 1983, cela sans modifier ni la taille ni la localisation des zones bâissables du lotissement puisque seule une division de la zone bâissable du lot n^o 1 a été demandée et obtenue; que, par ailleurs, ils relèvent que l'acte attaqué a constaté qu'au regard de la taille du lotissement et de l'implantation des zones de bâtisse, il était possible, en créant quatre parcelles à bâtir, de respecter le R.C.U. qui impose une dimension minimale des parcelles à bâtir de 20 ares et une largeur à rue de 40 mètres minimum; qu'ils soutiennent que, ce faisant, l'acte attaqué ne se prononce pas sur les droits de propriété sur les lots ni sur la possibilité de sa mise en œuvre immédiate au regard des droits de propriété actuels des différentes parcelles du lotissement; que, selon eux, par conséquent, créer un quatrième lot dans le lotissement du 31 mai 1983 a pu se faire sans violer le R.C.U.;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la violation du principe de bonne administration, en l'absence de motivation interne et externe adéquate, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et de l'erreur manifeste d'appréciation; que, notamment, dans une première branche, ils exposent avoir introduit une réclamation lors de l'enquête publique, dans laquelle ils ont principalement dénoncé les lacunes du dossier quant aux contenances, le non-respect des surfaces minimales prévues au R.C.U. et au S.S.C., et le renoncement à la cession d'une bande de 2 mètres; qu'ils constatent que l'autorité est restée muette sur la question du renoncement à cette bande de 2 mètres et ne répond pas à l'argument selon lequel la mise en œuvre du permis de lotir initial et la vente de chacun des lots empêchent la remise en question des limites des lots; qu'ils relèvent que l'acte attaqué ne dit mot sur le fait que les requérants ont acquis des terrains dont la surface et les limites sont déterminées de manière précise, par acte authentique et dont les contours sont bornés; qu'ils estiment que la seule réponse apportée à la réclamation selon laquelle la modification du permis de lotir entraînerait une appropriation, par le demandeur de la modification, des terrains des opposants, est erronée et surréaliste en ce qu'elle indique que "ni Mr Mertens, ni Mr François n'ont apporté la preuve de l'établissement des limites lors de l'acquisition des

terrains"; qu'ils ne comprennent dès lors pas les raisons pour lesquelles il a été passé outre leurs réclamations;

Considérant que les intervenants contestent que la décision attaquée ne soit pas motivée en ce qui concerne la renonciation de la commune de Gesves à l'engagement de la cession d'une bande de terrain de deux mètres le long de la voirie; qu'ils reproduisent le considérant témoignant, selon eux, de la motivation adéquate de l'acte attaqué à cet égard, permettant aux requérants de comprendre la raison pour laquelle la commune a renoncé à l'engagement de cession établi en 1983; qu'ils reprennent ensuite les motifs de l'acte attaqué qui permettent à leur estime de considérer qu'est inexacte l'argumentation des requérants selon laquelle la mise en œuvre du permis de lotir initial par la vente de chacun des lots empêcherait la remise en cause des limites de ces lots; qu'ils répètent que depuis le décret du 30 avril 2009 modifiant le CWATUPE, le plan masse, qui contient le plan de division des parcelles, dans un nouveau permis d'urbanisation ou dans le cadre d'une modification de permis de lotir, n'a plus de valeur réglementaire; qu'il est dès lors inexact de soutenir, selon eux, que par le plan masse, l'acte attaqué consacrerait une emprise manifeste et une appropriation par les intervenants sur les parcelles des requérants; qu'ils ajoutent qu'il convient de distinguer le périmètre extérieur du lotissement et l'orientation indicative des parcelles du lotissement; qu'ils observent que l'acte attaqué a constaté que les limites extérieures du lotissement étaient peu précises par rapport aux limites initiales réelles, de sorte que pouvaient être précisées, lors de la modification du permis de lotir, des mesures plus proches de la réalité du terrain; qu'ils font valoir que le géomètre auteur du projet a constaté l'approximation du périmètre extérieur du lotissement et a alors tenu compte de la réalité du terrain pour rétablir les limites exactes dans les plans déposés à l'appui de la demande de modification du permis de lotir; qu'ils soutiennent que les requérants ne déposent aucun document démontrant que les plans ainsi établis par le géomètre seraient inexactes; que, partant, selon eux, l'acte attaqué répond sur ce point aux réclamations des requérants;

Considérant, sur les moyens réunis, que, dans le régime antérieur au décret du 30 avril 2009 modifiant notamment le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) - dit décret "RESAter", le permis de lotir constituait à la fois un acte individuel et un acte réglementaire; que son aspect réglementaire concernait notamment la division de la superficie d'un lotissement en différents lots; que l'ancien article 92 du CWATUP prévoyait ainsi que "le plan de lotissement et les prescriptions urbanistiques du permis de lotir ont valeur réglementaire";

Considérant que, depuis l'entrée en vigueur, le 12 juin 2009, du décret du 30 avril 2009, précité, le régime du permis d'urbanisation a remplacé celui du permis de lotir;

Considérant que l'article 109, alinéas 2 et 4, du décret du 30 avril 2009, précité, dispose comme suit :

" [...]

Sans préjudice de l'alinéa 1^{er}, toute modification d'un permis de lotir non périmé octroyé sur la base des dispositions d'application avant l'entrée en vigueur du présent décret, dont l'accusé de réception est postérieur à l'entrée en vigueur des dispositions relatives au permis d'urbanisation, est instruite sur la base des dispositions relatives à l'instruction de la demande de modification du permis d'urbanisation. [...]

[...]

Est abrogée la valeur réglementaire de tout plan de division contenu ou annexé à tout permis de lotir, non périmé, octroyé sur la base des dispositions d'application avant l'entrée en vigueur des dispositions relatives au permis d'urbanisation.

[...]" ;

Considérant que le nouvel article 88 du CWATUPE dispose notamment comme suit :

" § 1^{er}. Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du collège communal, du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement, procéder à l'urbanisation d'un bien, en ce compris la promotion ou la publicité y afférente.

[...]

La mise en œuvre de l'urbanisation du bien est réalisée successivement par :

1^o la division cadastrale du bien en au moins deux lots non bâtis et la vente ou la cession d'au moins un des lots ainsi formés;

2^o l'octroi d'un ou plusieurs permis d'urbanisme relatif à la réalisation de construction ou d'aménagement sur les lots formés.

La division cadastrale visée est celle qui est réalisée par tout acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel, à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichrèse.

§ 2. [...]

§ 3. Le permis d'urbanisation contient :

1^o [...]

2^o l'option architecturale d'ensemble qui comprend, au moins, une représentation en trois dimensions, un plan masse qui figurent l'orientation indicative des parcelles, les zones constructibles et le gabarit des constructions ainsi que, le cas

échéant, les fonctions complémentaires, les espaces publics et les constructions ou équipements publics ou communautaires;

[...]"

Considérant qu'il y a lieu de distinguer, comme l'indiquent les intervenants, le périmètre extérieur du lotissement et les limites des parcelles à l'intérieur du lotissement; que l'un des changements apportés par cette nouvelle législation est de supprimer la valeur réglementaire du parcellaire intérieur du lotissement; qu'en effet, si l'article 92 du CWATUPE énonce que le permis d'urbanisation a valeur réglementaire, l'article 88, § 3, précise quant à lui que le permis d'urbanisation doit notamment contenir "un plan masse qui figure [...] l'orientation indicative des parcelles [...]"; que l'article 311, § 2, 2^o, c, du même code indique que la demande de permis d'urbanisation doit contenir "un plan masse [...] représentant l'urbanisation projetée et indiquant notamment, à titre indicatif, le parcellaire projeté comprenant la largeur, la profondeur et la superficie des parcelles"; que cette valeur désormais indicative de la limite des lots ne se confond pas avec le périmètre extérieur du lotissement;

Considérant, dès lors, qu'il résulte de la combinaison de l'article 109, alinéa 4, du décret du 30 avril 2009 et de l'article 88, § 3, du CWATUPE, que les limites internes des lots deviennent indicatives; qu'une telle valeur indicative a été voulue par le législateur afin de ne pas figer la dimension des lots proposés à la construction d'habitations; qu'elle ne peut toutefois se justifier que pour les limites internes des lots non encore fixées par une division "cadastrale" réalisée par un acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel, tel que visé à l'article 88, § 1^{er}, alinéa 4;

Considérant qu'en l'espèce, il y a eu mise en œuvre du permis de lotir par la vente des 3 lots et, par conséquent, par la division juridique du bien au sens de l'article 88, § 1^{er}, alinéa 3, 1^o; qu'ainsi, le lot 1, objet principal de la demande de modification, a eu toutes ses limites parcellaires fixées :

- d'une part, par le périmètre extérieur du permis de lotir initial qui reste réglementaire : au nord (limite de propriété séparant du bois communal de la commune de Gesves), au sud (rue Montjoie) et à l'ouest (limite de propriété REMACLE-DEMARET-GERARD),
- et, d'autre part, à l'est, par la division cadastrale résultant de la vente du lot n° 2 aux consorts FRANCOIS-HUMBLET;

Considérant qu'à peine de mettre à mal la sécurité juridique, il y a lieu d'admettre que les droits civils acquis par cette division juridique et opposables aux tiers, empêchent de remettre en cause les limites des lots ainsi vendus, même de manière indicative, sans l'accord des propriétaires concernés lors d'une demande de modification du permis d'urbanisation; qu'en décider autrement reviendrait à permettre la délivrance de permis modificatifs dont la mise en œuvre serait plus qu'hypothétique, ce qui serait contraire au principe de sécurité juridique;

Considérant qu'en l'espèce, même si l'intitulé de la demande de modification du permis de lotir indique qu'il s'agit notamment "de diviser en deux la zone de bâtisse du lot 1", les plans déposés montrent qu'il s'agit de diviser le lot 1 en deux lots distincts 1a et 1b, ce qui paraît légalement possible, la division étant indicative entre ces deux lots;

Considérant que, toutefois, en vue de respecter le point 3 du chapitre 1^{er} du titre III du R.C.U. qui prévoit notamment que la taille minimale des parcelles est de 2000 m², soit 20 ares, les demandeurs ont déposé un plan masse (P5), qui projette des lots 1a et 1b de respectivement 20a 10ca et 20a 28ca, en empiétant sur le lot 2; que la demande entraîne ainsi une modification de la contenance des différents lots du permis de lotir initial, dès lors que le lot 1 à diviser n'avait, selon le permis de lotir de 1983, qu'une contenance de 37a 37ca (en ce comprise la bande de 2 m de large qui devait être cédée à la commune et à laquelle elle renonce); que le permis d'urbanisation contient une erreur de droit en ce qu'il se base sur un plan qui déplace, au profit du nouveau lot 1b, la limite de propriété entre les lots 1 et 2, limite pourtant fixée par la vente du lot 2 aux requérants, au motif que la limite entre ces deux lots ne serait plus qu'indicative;

Considérant que lors de l'enquête publique, les requérants ont fait état de cette modification de contenance dans leur lettre de réclamation et écrivent, par la voie de leur conseil, notamment ce qui suit :

- " [...] Les limites des lots ne peuvent être modifiées pour permettre à Mr MERTENS de gagner quelques m² dans ses calculs;
[...]
- " [...] Les parties [...] ont fait l'acquisition de terrains dont la surface et les limites sont déterminées depuis lors. Une procédure de modification de permis de lotir ou de demande de permis d'urbanisation ne permet évidemment pas de modifier les droits réels de nature civile acquis à l'époque par les parties. Il ne saurait être question de déplacer les limites de terrain, d'agrandir des propriétés, [...]"
- " [...] comment donc la parcelle de Mr MERTENS, qui rappelons-le est 37a16ca, fait-elle donc l'objet d'une division en deux lots respectivement de 20a10ca et 20a28ca? Pour opérer une telle division, Mr MERTENS doit disposer d'une surface de 40a38ca. Il n'est pas propriétaire des 3a22ca manquants.

[...] Mr MERTENS [...] tente de s'approprier par un procédé inconnu une partie des terrains de mes clients.

[...]"

Considérant que la motivation d'un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure; que toutefois, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations; que l'autorité n'a pas l'obligation de répondre à chacune des objections soulevées lors de l'enquête publique; qu'il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation;

Considérant, par ailleurs, qu'aucune disposition légale ou réglementaire n'impose que les demandes de permis d'urbanisme ou d'urbanisation soient introduites par le propriétaire du terrain concerné; que, de même, aucune règle de droit n'interdit à l'autorité de délivrer un permis d'urbanisme ou d'urbanisation à une personne qui, au moment où elle introduit la demande, n'est pas titulaire d'un droit lui permettant de mettre ce permis en œuvre; que, toutefois, à défaut de titre évident, la demande de permis doit à tout le moins contenir une justification de la possibilité pour le demandeur de mettre en œuvre le permis qu'il sollicite; qu'en d'autres termes, le fait qu'un permis d'urbanisme ou d'urbanisation est délivré sous réserve des droits civils des tiers, ne dispense aucunement l'autorité qui délivre ce permis d'effectuer un examen au moins sommaire de la conformité des projets aux normes de droit civil; qu'il y va, en effet, de la protection élémentaire des droits des administrés sur leur territoire;

Considérant qu'en l'espèce, il appartenait dès lors à l'autorité de vérifier, lors de l'examen de la demande de modification du permis de lotir du 31 mai 1983, si les demandeurs détenaient ou pouvaient à l'avenir détenir un titre de propriété sur 40 ares de terrain au minimum, dans le périmètre du permis de lotir, leur permettant de mettre concrètement en œuvre la division du lot 1 en deux lots de 20 ares, une demande de modification de permis de lotir n'ayant de sens que si elle émane ou est introduite au nom du propriétaire ou du titulaire d'un droit réel sur les parcelles visées par la modification; qu'ainsi, la modification doit correspondre à la réalité des propriétés acquises ou qui pourront être acquises au sein du lotissement et ne pas être motivée par le seul besoin de se conformer à un texte réglementaire, en l'espèce le R.C.U.;

Considérant qu'en l'occurrence, les intervenants, demandeurs de la modification de permis de lotir, n'apportent la preuve d'un titre de propriété que sur une parcelle d'une contenance de 37 a 37 ca; que l'autorité n'a pas vérifié, lors de l'examen de la demande de modification du permis de lotir du 31 mai 1983, que les demandeurs détenaient ou pourraient détenir un titre de propriété sur les parcelles qu'ils souhaitaient diviser en deux lots de 20 ares, alors que les requérants avaient soulevé cette difficulté lors de l'enquête publique; que l'autorité ne procède pas à cette vérification et motive la délivrance de la modification de permis attaquée notamment comme suit :

" Considérant que [...] le plan «masse» figure les limites et l'orientation indicatives des parcelles, et enfin, que ces plans respectent le 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 qu'une telle motivation, qui repose sur une erreur de droit, comme exposé ci-avant, ne répond pas de manière adéquate à la réclamation des requérants, qui ont avancé que le demandeur de la modification litigieuse ne disposait pas des titres de propriété nécessaires à la mise en œuvre de celle-ci;

Considérant, par ailleurs, ainsi que l'arrêt n° 223.933 du 17 juin 2013 le relève, les intervenants ont fait valoir, dans le cadre du présent recours, que la petite superficie nécessaire pour pouvoir diviser le lot n° 1 en deux lots de 20 ares chacun pourrait être acquise non pas nécessairement à partir du lot 2 originaire mais bien à l'arrière du lot 1b;

Considérant que, d'une part, cette affirmation tend à démontrer que le découpage parcellaire indiqué dans la demande de permis qui consiste à empiéter sur l'arrière du lot 2 n'a d'autre but que de répondre à la prescription du R.CU. imposant que les parcelles constructibles à cet endroit aient une superficie d'au moins 20 ares chacune, alors que la division des parcelles devrait tendre à un bon aménagement des

lieux, voire, s'agissant d'une modification du permis de lotir, à un meilleur aménagement des lieux; que, d'autre part, la limite parcellaire entre la propriété de la commune située à l'arrière du lotissement et le lot 1 fait partie du périmètre extérieur du permis de lotir initial, lequel garde son caractère réglementaire; qu'outre que cette acquisition est hypothétique, cette extension du lot 1b vers l'arrière, n'est pas matérialisée sur les plans de la demande;

Considérant qu'il en résulte que la modification de permis litigieuse ne pourra pas être mise en œuvre en respectant le R.C.U., ce respect dépendant d'actes de vente ultérieurs dont la conclusion est, à ce stade, plus qu'hypothétique;

Considérant que, dès lors, les troisième et quatrième moyens sont sérieux;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, les requérants font valoir qu'il est établi sous plusieurs aspects :

- la modification du permis de lotir contestée entérine un empiètement sur la propriété des requérants, qui interviendrait avant que le Conseil d'Etat se prononce dans le cadre d'une procédure en annulation simple;
- l'exécution de l'acte attaqué ne manquera pas de provoquer un litige de voisinage à propos des limites des lots, puisque les demandeurs de la modification contestée ne pourront faire valoir une contenance de 20 ares de leur parcelle, que s'ils empiètent sur leurs parcelles; ils ne voient dès lors pas comment les intervenants pourraient disposer d'une propriété qu'ils n'ont pas; cela entraînera néanmoins une longue procédure judiciaire dont ils subiront les affres; s'ils obtiennent gain de cause, cela ne réparera pas totalement ces inconvénients découlant d'une situation injuste; en outre, l'issue d'une procédure judiciaire est incertaine, de sorte que le caractère réparable du préjudice apparaît incertain et, partant, difficilement réparable;
- la modification du permis de lotir change la zone de bâtisse, qui s'étendait initialement sur une grande partie de la parcelle, ce qui permettait aux requérants de construire tant en front de voirie qu'à l'arrière; cette garantie de choisir l'emplacement de la construction disparaît de par l'acte attaqué, ce qui leur cause préjudice;
- la modification du permis de lotir, qui permet une densification du voisinage, se fait au détriment des requérants, qui n'ont plus la certitude d'avoir, à la gauche de leur lot 2, un cadre aéré et naturel; ainsi, en cas de vente du lot 1b, la partie adverse ne pourrait être qu'infléchi par le poids du fait accompli face au souhait, par l'acquéreur, de bâtir une maison sur le lot litigieux; par conséquent, alors qu'ils

avaient la garantie que sur cette portion de terrain, aucune habitation ne serait implantée, ils subissent, de par la modification litigieuse, un préjudice grave difficilement réparable dès lors que les vues seront modifiées, l'intimité pour la construction réduite et le cadre de vie sera modifié négativement;

Considérant, s'agissant du risque de préjudice vanté par les requérants, consistant à considérer que la modification de permis litigieuse "entérine" l'empiètement sur leur propriété, que celui-ci n'est pas établi dès lors que la limite de propriété entre les lots 1 et 2 est fixée par l'acte de vente desdits lots opposable à tous; que les intervenants, qui se prévaleraient de la nouvelle limite entre les lots 1b et 2 telle que représentée dans le permis d'urbanisation litigieux, ne pourraient obtenir un permis d'urbanisme sur le lot 1b créé que moyennant l'acquisition des ares manquants aux requérants qui, de toute évidence, ne sont pas prêts à leur vendre; qu'en ce sens, le préjudice allégué n'est pas établi;

Considérant que, s'agissant de la lourdeur de la procédure judiciaire qui pourrait découler du litige portant sur limites des lots, les "affaires" d'une procédure judiciaire sont étrangers à l'exécution de la modification de permis de lotir autorisée par le permis critiqué; qu'ils ne peuvent donc être admis à titre de préjudice;

Considérant, par ailleurs, qu'il n'est pas démontré que l'acte attaqué modifierait la zone de bâtisse sur les lots 2 et 3 appartenant aux requérants; que ceux-ci peuvent déterminer où construire, le cas échéant, une habitation, dans le respect de ladite zone de bâtisse; que, sur ce point, le préjudice n'est pas établi;

Considérant, s'agissant de la densification du voisinage, que tant le permis de lotir initial que le R.C.U. garantissent aux requérants le caractère aéré des parcelles constructibles, qui doivent en effet avoir une contenance de minimum 20 ares, de manière à respecter les prescriptions du R.C.U. en vigueur; que la modification litigieuse du permis de lotir vise à diviser un lot en deux, ce qui aura pour conséquence une densification du logement au sein du lotissement; que cette densification du voisinage par la création d'un lot supplémentaire est cependant autorisée et ne constitue pas en soi un risque de préjudice grave et difficilement réparable; que les intervenants ne pourront obtenir un permis d'urbanisme que s'ils prouvent qu'ils sont titulaires de droits réels sur une parcelle d'au moins 20 ares, sauf à demander une dérogation, voire à déplacer la limite entre le lot 1a, déjà construit, et le lot 1b, limite qui, elle, n'a de valeur qu'indicative; que le permis d'urbanisme pourra toujours être contesté; qu'il est d'ailleurs permis de s'interroger sur le but recherché par la demande de permis de modification dont le seul enjeu réel est de diviser le lot 1 en 2 lots et de permettre la construction d'une maison d'habitation supplémentaire; qu'à cet égard, la division proposée dans la demande de modification du permis de lotir de

laquelle il résulte que le lot 1b disposerait de 20 ares, apparaît être un leurre; que, quoi qu'il en soit, en l'état actuel des choses, le risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas établi;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, n'est pas remplie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le trente décembre deux mille treize par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.