

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

**A R R E T**

n° 228.572 du 30 septembre 2014

A. 212.219/XIII-6971

En cause :

1. **VOISIN** Elizabeth,  
ayant élu domicile  
rue Les Quartiers 1  
5330 Sart-Bernard,
2. **LEFEVRE** Luc,  
ayant élu domicile  
rue du Bois d'Ausse 93  
5330 Sart-Bernard,

contre :

1. **la Commune d'Assesse**,  
ayant élu domicile chez  
Me Denis BRUSSELMANS, avocat,  
rue Ottiamont 9  
5140 Sombreffe,
2. **la Région wallonne**,  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
Me Xavier DRION, avocat,  
rue Hullos 103-105  
4000 Liège.

Partie intervenante :

**la Société anonyme  
IMMOBEL**,  
ayant élu domicile chez  
Me Bernard PAQUES, avocat,  
boulevard de la Meuse 114  
5100 Jambes.

---

**LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête unique déposée sur le site internet du Conseil d'Etat le 16 avril 2014 par Elizabeth VOISIN et Luc LEFEVRE qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du "permis de lotir pour le lotissement de la

«Pichelotte» délivré par le collège communal de la commune d'Assesse le 23 décembre 2013";

Vu la requête introduite le 14 mai 2014 par laquelle la société anonyme (S.A.) IMMOBEL demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

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

Vu l'ordonnance du 31 juillet 2014 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 17 septembre 2014 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Luc LEFEVRE, second requérant, Me B. LECLERCQ, loco Me D. BRUSSELMANS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me C. HECQ, loco Me X. DRION, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me G. WINAND, loco Me B. PAQUES, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. LEVAUX, auditeur adjoint;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le 11 décembre 2009, la société anonyme (S.A.) LOTINVEST dépose une demande de permis de lotir pour un bien sis à Assesse, en vue de "créer 19 lots à bâtir réservés à la construction d'habitations à caractère résidentiel permanent et unifamilial avec ouverture d'une nouvelle voirie et d'un chemin piétonnier".

Le projet porte sur la division de deux parcelles cadastrales, pour une superficie totale d'1 hectare 95 ares 90 centiares :

- la parcelle n° 520f, d'une contenance de 73 ares;
- la parcelle n° 520g, d'une contenance d'1 hectare 22 ares 90 centiares.

Ceci ressort notamment d'une attestation du bureau de l'enregistrement versée au dossier de demande.

La notice d'évaluation des incidences indique que le projet comporte également la création d'une nouvelle voirie de liaison entre la rue des Peupliers et la parcelle communale cadastrée n° A526H, d'un sentier piétonnier destiné à relier le projet au lotissement de la Taille d'Harscamp et l'aménagement de la rue des Peupliers depuis le carrefour avec la rue de la Pichelotte jusqu'à la nouvelle voirie.

2. Le 4 février 2010, le collège communal d'Assesse accuse réception de la demande et décide de ne pas exiger d'étude d'incidences sur l'environnement.

3. Une première enquête publique est organisée du 5 au 19 février 2010. L'attestation de clôture d'enquête indique que 4 lettres individuelles, 16 lettres émanant du voisinage proche du projet et 47 lettres émanant d'habitants du village de Sart-Bernard ont été déposées.

Selon certaines de ces réclamations, la rue des Peupliers serait un chemin non asphalté qui fait partie du réseau de chemins de Grande Randonnée et il est suggéré de le maintenir en l'état.

4. Le 2 mars 2010, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

5. Des plans modificatifs sont déposés le 13 août 2010 puis le 11 mars 2011.

6. Le 4 mai 2011, le conseil communal d'Assesse marque son accord sur les modifications de voiries.

7. La décision du conseil communal est annulée par une décision du Gouvernement wallon du 1<sup>er</sup> août 2011, en raison de l'absence d'organisation d'une nouvelle enquête publique relative au projet modifié.

8. La demande de permis de lotir est à nouveau modifiée le 13 janvier 2012.

Suivant le plan de voirie joint à ce dossier modificatif, la voirie réaménagée de la rue des Peupliers serait d'une longueur d'environ 130 mètres et d'une largeur de 5 mètres.

9. Une seconde enquête publique est organisée du 21 mai au 4 juin 2012. Trois réclamations sont déposées, dont une par la première requérante.

10. Le 30 juillet 2012, le conseil communal d'Assesse marque son accord quant à la création de la nouvelle voirie et le cheminement piétonnier.

11. De nouveaux plans sont déposés le 7 mars 2013. Des travaux de réaménagement sont prévus pour la rue des Peupliers.

12. Le 11 octobre 2013, le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable sur le projet.

13. Le 23 décembre 2013, le collège communal d'Assesse octroie le permis de lotir sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, celui-ci fait l'objet d'un affichage sur le terrain, daté du 17 février 2014;

Considérant que la première partie adverse fait valoir, dans sa note d'observations, que la requête en suspension ne comporte aucune élection de domicile, ce qui s'opposerait à son enrôlement;

Considérant que l'article 2, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat prévoit que la requête contient, notamment, le domicile ou le siège de la partie requérante en Belgique ainsi que le domicile élu visé à l'article 84, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, du même arrêté; que, toutefois, l'article 84, § 2, du règlement général de procédure n'impose nullement la mention des termes "élection de domicile" dans la requête, mais exige seulement que la partie requérante indique l'adresse de son choix en Belgique;

Considérant que, en l'espèce, la requête indique expressément les adresses des requérants; que l'absence de la mention formelle d'une élection de domicile à cette adresse n'a pas pour conséquence qu'il n'y avait pas lieu à enrôler l'affaire;

Considérant que la fin de non recevoir est rejetée;

Considérant que la S.A. IMMOBEL, qui vient aux droits de la société anonyme LOTINVEST, bénéficiaire de l'acte attaqué, à la suite d'une fusion absorption, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la seconde partie adverse demande sa mise hors de cause; qu'elle rappelle avoir émis, le 11 octobre 2013, un avis défavorable sur le projet; qu'elle ajoute qu'à la suite de cet avis, la commune d'Assesse a sollicité le dépôt de nouveaux plans et que l'avis du fonctionnaire délégué n'a pas été sollicité par rapport à ces nouveaux plans; qu'elle estime que, dans la mesure où le seul avis émis par le fonctionnaire délégué est un avis défavorable et que la commune n'a pas estimé devoir le suivre, il convient de mettre la Région wallonne hors de cause;

Considérant que la participation de l'administration régionale de l'urbanisme à la procédure revêt une importance particulière dans la matière des permis d'urbanisme et de lotir, même lorsqu'elle ne doit émettre qu'un avis simple; que, partant, elle doit être maintenue à la cause lorsqu'elle est conduite à émettre un avis, même si celui-ci n'est pas suivi;

Considérant que la demande de mise hors de cause de la seconde partie adverse est rejetée;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut que la première branche du deuxième moyen est fondée;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation de 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;

que, dans une première branche, ils exposent que le projet prévoit l'aménagement d'un lotissement dont la superficie dépasse les 2 hectares, au sens de la rubrique 70.11.01 de l'annexe 1 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; qu'ils indiquent qu'il convient de prendre en compte pour établir le calcul de la superficie du lotissement la partie de la rue des Peupliers qui borde et dépasse les lots 1 à 4 et qui doit être réaménagée; qu'ils constatent que cette voirie est d'une longueur de plus de 100 mètres et d'une largeur minimum de 5 mètres, soit d'une

superficie de 5 ares; qu'ils ajoutent que la superficie nécessaire à l'implantation de la passerelle reliant les deux lotissements au travers de la zone d'espace verts doit être prise en compte; qu'ils en infèrent que ces surfaces doivent être ajoutées à la superficie des parcelles loties d'1 hectare 95 ares 90 centiares, ce qui a pour effet que la superficie à prendre en compte est supérieure à 2 hectares; qu'ils concluent que le projet nécessitait une étude d'incidences;

Considérant que la première partie adverse observe qu'il n'est pas contesté que les parcelles qui font l'objet de l'acte attaqué sont d'une superficie totale d'1 hectare 95 ares 90 centiares; qu'elle estime que la superficie des équipements à réaliser rue des Peupliers et la surface de la passerelle constituent des propositions de charges d'urbanisme; qu'à ses yeux, la rubrique 70.11.01 ne concerne que les espaces internes au lotissement qui sont réservés à la réalisation d'équipements et d'aménagements divers liés à la mise en œuvre de ce lotissement, comme les voiries internes et autres surfaces réservés à des équipements collectifs au sein du lotissement; qu'elle soutient que cette disposition ne vise pas les aménagements proposés à l'extérieur du lotissement à proprement parler et qui prennent la forme de charges ou de conditions d'urbanisme dans le permis de lotir; qu'elle conclut que le projet ne requérait pas d'étude d'incidences, dès lors que sa superficie ne dépassait pas les deux hectares;

Considérant que l'intervenante estime que la surface du projet est de 1 hectare 95 ares et 90 centiares et que le seuil de deux hectares n'est donc pas atteint; qu'elle précise que les aménagements proposés en termes de charge et/ou de conditions concernent des voiries déjà existantes dont l'assiette n'est pas modifiée et qui ne sont pas concernées par le périmètre objet de la demande;

Considérant qu'à l'audience, la première partie adverse et la partie intervenante insistent sur ce que la voirie en question ressortit au domaine public et est en dehors du lotissement;

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 l'annexe I de ce même arrêté soumet à étude d'incidences tout "Projet de lotissement comprenant 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'aménagements divers liés à la mise en œuvre du lotissement";

Considérant qu'il n'est pas contesté que les deux parcelles cadastrales qui font l'objet du permis de lotir litigieux sont d'une contenance de 73 ares (parcelle n° 520f) et d'1 hectare 22 ares 90 centiares (parcelle 520g), soit une superficie totale d'1 hectare 95 ares 90 centiares;

Considérant que la partie de la rue des Peupliers qui borde les lots 1 à 4 doit être réaménagée; qu'il ressort d'un document saisi par l'auditeur-rapporteur sur le site Google Maps (Street View) et soumis à la contradiction que cette voirie est, actuellement, un simple chemin de terre; qu'elle doit être équipée et, notamment, asphaltée, conformément au plan des voiries versé au dossier de demande;

Considérant qu'à l'audience, il a été précisé de manière non contestée que l'aménagement de la voirie était indispensable à la création du lotissement et que le lotisseur réaliserait les travaux en question prévus sur le domaine public;

Considérant que la superficie de cette voirie doit être considérée comme un des "espaces réservés à la réalisation d'équipements et d'aménagements divers liés à la mise en œuvre du lotissement" en vue de l'application de la rubrique 70.11.01;

Considérant qu'il n'est pas contesté que la rue des Peupliers a une longueur d'environ 130 mètres et une largeur de 5 mètres, soit une superficie d'environ 650 mètres carrés, ou de 6,5 ares; qu'en ajoutant ces 6,5 ares à la superficie des parcelles loties, la superficie totale à prendre en compte en vue de l'application de la rubrique 70.11.01 dépasse le seuil de deux hectares;

Considérant que le projet nécessitait donc la réalisation d'une étude d'incidences;

Considérant que la première branche du deuxième moyen est fondée;

Considérant qu'à l'issue des débats succincts, il y a lieu de partager les conclusions du rapport,

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

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

La requête en intervention introduite par la S.A. IMMOBEL est accueillie.

### **Article 2.**

Est annulé le permis de lotir délivré à la S.A. LOTINVEST par le collège communal d'Assesse le 23 décembre 2013 "pour la création de 18 lots réservés à la construction d'habitations à caractère résidentiel avec ouverture de voirie communale et création d'un chemin piétonnier sur des terrains sis rue des Peupliers à Sart-Bernard et cadastrés section A n° 520f et 520g".

### **Article 3.**

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

### **Article 4.**

Les dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse à concurrence de 400 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le trente septembre deux mille quatorze par :

|                 |         |                                    |
|-----------------|---------|------------------------------------|
| M.              | PAQUES, | conseiller d'Etat, président f.f., |
| M <sup>me</sup> | MOREL,  | greffier.                          |

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

M. PAQUES.