

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 234.397 du 14 avril 2016

A. 214.549/XIII-7200

En cause :

la Commune de Chastre,
ayant élu domicile chez
Me Hervé DECKERS, avocat,
square des Conduites d'Eau 9-10
4020 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
PROMINVEST,**
ayant élu domicile chez
Me Aurélie ROGER, avocat,
rue des Aubépines 44
5101 Erpent.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 23 décembre 2014 par la commune de Chastre qui demande l'annulation de l'arrêté ministériel du 23 octobre 2014 qui octroie un permis d'urbanisme à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) PROMINVEST en vue de réaliser la construction d'une habitation unifamiliale et la démolition d'un hangar et d'annexes sur le bien sis à Chastre, rue des Communes, n° 40, cadastré D, n°s 62h et 63k;

Vu la requête introduite le 4 mars 2015 par laquelle la S.P.R.L. PROMINVEST demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 26 mars 2015 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. NIKIS, premier 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 le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 13 janvier 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 25 février 2016 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me H. DECKERS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me J. BOUILLARD, loco Me A. ROGER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, auditeur au Conseil d'Etat;

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 cause se présentent comme suit :

1. En 2012, la S.P.R.L. PROMINVEST introduit une demande de permis d'urbanisme portant sur la construction d'une habitation unifamiliale, sur un bien sis à Chastre, rue des Communes, cadastré 3^{ème} division, section D, n^{os} 62h et 63k.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres au départ de la voirie, et en zone agricole couverte par un périmètre d'intérêt paysager pour le surplus.

Il est également situé en zone d'habitat à caractère villageois, en périphérie de village, au schéma de structure communal.

Selon la partie intervenante, la demande fait l'objet d'un refus de la part du collège communal de Chastre le 24 juillet 2012 et ensuite de la part du Ministre statuant sur recours le 21 décembre 2012.

Une nouvelle demande, modifiée, est introduite le 21 septembre 2012, avec le même objet.

2. Le bien où doit s'implanter le projet litigieux est le résultat de divisions d'un terrain composé, au départ, d'une ferme avec dépendances, pâture et terre, sise rue des Communes, n° 40, et cadastrée section D, numéros 63k, 62h et 60a, pour une superficie d'un hectare cinquante-quatre ares et nonante-huit centiares.

Ces divisions n'ont pas donné lieu à la délivrance d'un permis d'urbanisation, mais à plusieurs notifications adressées par le notaire NICAISE à l'administration de la requérante et au fonctionnaire délégué de la partie adverse, en application de l'article 90 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE). Ces notifications font apparaître ce qui suit :

- Le 26 novembre 2010, le terrain est vendu à deux sociétés, lesquelles ont l'intention de le diviser en cinq lots, à savoir : un lot 1 comprenant une "annexe à transformer avec terrain d'une superficie de 10a 06ca"; un lot 2 comprenant des "grange et étable à transformer avec terrain d'une superficie approximative de 10a 84ca"; un lot 3 comprenant une "maison d'habitation avec terrain d'une superficie approximative de 12a 60ca"; un lot 4 comprenant un "terrain à bâtir" apparemment d'une superficie de 11a 22ca; et un lot 5 composé du "surplus du bien [qui] conserve son affectation actuelle de pâture apparemment d'une superficie de 1ha 10a 59ca;
- le 2 février 2012, Vincent LESCEUX, géomètre-expert, procède au mesurage et à la division des parcelles de la manière suivante : lot 1 (63K + 60Hpie) 10 ares 2 ca - annexe à transformer, lot 2 (63Kpie + 60Hpie) ± 1 ha 21 ares 65 ca - grange et étable à transformer avec pâture, lot 3 (63Kpie + 60Hpie) 12 ares 25 ca - maison d'habitation avec terrain, lot 4 (63Kpie + 60Apie + 62Hpie) 11 ares 18 ca - terrain à bâtir; cette division est notifiée à la commune de Chastre et au fonctionnaire délégué dans le cadre de la vente par les deux sociétés propriétaires aux époux DE WILDE-DEPRINCE du lot 1;
- le lot 2 est acquis par la S.P.R.L. PROMINVEST à une date inconnue;
- à l'occasion de la vente du lot 2.2 par la S.P.R.L. PROMINVEST à Louis JONCKERS, ce bien est divisé en un lot 2.1. formant un "lot bâti, avec terrain d'une superficie de 11a 19ca" et un lot 2.2 formé d'une "pâture d'une superficie de 1ha 10a 46ca".

Le bien litigieux concerne le lot 2.1. susmentionné.

3. Le 4 janvier 2014, le collège communal de Chastre émet un avis défavorable soulignant un excès de densité.

4. Le 6 février 2014, une nouvelle demande modifiée est introduite pour la construction d'une maison unifamiliale et la démolition des hangars.

5. Le 25 avril 2014, le collège communal de Chastre émet un avis favorable en ce qui concerne la démolition du hangar et des annexes et défavorable en ce qui concerne la construction de la maison. Cet avis est motivé par le fait que "le projet soumis ne satisfait toujours pas aux prescriptions du schéma de structure en vigueur en ce qui concerne la densité de logement" et la circonstance qu'il "compromet la possibilité pour le propriétaire du lot 1 de construire un logement sur sa parcelle".

6. Le 12 juin 2014, le fonctionnaire délégué rend un avis défavorable en se ralliant aux motifs du collège communal.

7. Le 20 juin 2014, le collège communal de la requérante refuse le permis d'urbanisme sollicité sur la base des motifs invoqués par le fonctionnaire délégué dans son avis défavorable.

8. Le 9 juillet 2014, l'intervenante introduit un recours auprès du Gouvernement wallon contre le refus de permis d'urbanisme délivré par la commune.

9. Le 18 août 2014, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable.

10. Le 26 septembre 2014, le demandeur de permis adresse une lettre de rappel au Gouvernement wallon.

11. Le 23 octobre 2014, le Gouvernement wallon délivre le permis sollicité;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation "des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de motivation interne de l'acte, de la violation des principes généraux de bonne administration, de continuité de l'action administrative, de ligne de conduite et de légitime confiance, et de l'erreur manifeste

d'appréciation, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des moyens légalement admissibles et conformes à la réalité, ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs";

qu'elle critique la motivation de l'acte attaqué à propos de la question relative à la densité excessive du projet qu'elle estime insuffisante et inadéquate; qu'elle fait valoir que, pour apprécier la densité d'habitations de la zone au regard du schéma de structure, le permis litigieux devait ne tenir compte que des 50 mètres de la parcelle située en zone d'habitat et non de l'ensemble de la parcelle qui inclut, pour le solde, une partie en zone agricole; qu'elle affirme que les valeurs-guides ne sont prévues que par zone et non par parcelle, ce qui implique de ne tenir compte que de 7 ares et non des 10 ares 84 centiares pour le calcul de densité; qu'elle expose que, si l'autorité wallonne entend s'écarter d'un document à valeur indicative comme le schéma de structure, elle doit le justifier de manière adéquate en ayant égard aux objectifs poursuivis par les auteurs du document urbanistique; qu'elle constate qu'en l'espèce, le schéma de structure a pour objectif de maîtriser l'urbanisation résidentielle et de conserver un caractère aéré et une faible densité; qu'elle soutient que les divisions successives du terrain ainsi que la densité du projet attaqué sont en "totale contradiction" avec les options du schéma de structure et témoignent d'une erreur manifeste d'appréciation; qu'elle considère qu'en tout état de cause, l'acte attaqué n'est pas adéquatement justifié, en n'expliquant pas en quoi l'écart par rapport aux options du schéma de structure serait justifié; qu'elle constate que, dans sa motivation, la partie adverse admet que le respect du schéma de structure ne permet pas pour le propriétaire du lot de construire sur sa parcelle; qu'elle estime que, ce faisant, la partie adverse remet nécessairement en cause les options du schéma de structure;

qu'elle affirme que, de plus, l'auteur de l'acte attaqué ne répond pas aux avis rendus en ce dossier, tels celui du collège communal ou celui du fonctionnaire délégué; qu'elle ajoute que l'autorité n'analyse pas la compatibilité du projet par rapport au voisinage, à l'urbanisation déjà présente sur le terrain venant d'être divisé et à la trop faible superficie de la parcelle en cause, qu'elle ne prend pas en considération le cumul avec les autres divisions récemment réalisées et n'apprécie pas l'impact global de l'urbanisation sur la parcelle avant division; qu'elle précise que les divisions notariales ne créent pas de droits acquis en matière urbanistique pour les propriétaires des lots; qu'elle soutient qu'elle n'a pas marqué son accord sur cette construction lors des divisions du terrain; que, selon elle, la zone d'habitat à caractère rural étant principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles, la division ne pouvait impliquer nécessairement la création d'un nouveau logement; qu'elle en déduit que la présence du bien dans une telle zone destinée à

l'urbanisation ne pouvait entraîner de facto l'obligation pour l'autorité de délivrer le permis d'urbanisme sur ce bien; qu'elle conclut qu'à défaut d'être motivé sur l'opportunité du projet comme sur l'écart au schéma de structure communal, le permis d'urbanisme attaqué est irrégulier;

Considérant qu'en réplique, la requérante ajoute, à propos de la nécessité, pour le calcul de la densité, de ne tenir compte que des 50 mètres de la parcelle située en zone d'habitat à caractère rural, que "l'inverse permettrait à un propriétaire d'une parcelle comprenant une importante partie de ses terres en zone agricole de construire un bâtiment d'une densité excessive sur ses terres sises en zone d'habitat à caractère villageois, ce qui va manifestement à l'encontre des options et du prescrit du schéma de structure communal"; qu'elle insiste également sur l'absence de réponse dans l'acte attaqué à la question de la densité de logements, alors que la décision de refus de la commune indiquait que "le projet soumis n'est pas compatible avec la densification de logement requise pour cette zone à savoir 1 logement/parcelle de $\pm$ 12 ares en zone d'habitat à caractère rural";

Considérant que dans le dernier mémoire, la requérante insiste sur le fait que les valeurs-guides de densité sont prévues par zone et que les zones qui ne sont pas destinées à l'urbanisation ne sont pas comprises dans le calcul de densité;

Considérant qu'un schéma de structure communal (S.S.C.) n'a pas de force obligatoire, mais une valeur indicative; que, cependant, quand l'autorité entend s'écarter de ce document d'orientation, de gestion et de programmation de l'ensemble du territoire communal, elle doit s'appuyer sur des motifs, exacts en fait et pertinents en droit, qui figurent au dossier administratif et qui sont expressément et complètement exprimés dans la décision; qu'en d'autres termes, le schéma de structure communal présente le caractère d'une directive indicative, dont il est permis à l'autorité de s'écarter moyennant une motivation adéquate laquelle est fonction de la rigueur des exigences du schéma de structure communal;

Considérant qu'en l'espèce, le S.S.C. de Chastre indique, pour la zone d'habitat à caractère villageois de la périphérie de Gentinnes, St-Géry, Cortil-Noirmont et Villeroux, qui constitue son point 3.2.1.6., que "la valeur-guide est de $\pm$ 8 logements à l'hectare (parcelle de $\pm$ 12 ares)"; qu'il y est également précisé, en note de bas de page, ce qui suit :

" Ces densités sont des valeurs-guides et non des normes absolues. La prise en compte de ces valeurs de densité est essentiellement pertinente dans le cas de permis de lotir ou groupé. Le calcul du niveau de densification s'effectue sur l'ensemble de la parcelle ou le cas échéant sur l'ensemble de l'îlot en considérant les espaces publics récréatifs qui concernent la ou les parcelles et la moitié de ou des voiries la/les bordant. Dans certains cas, comme par exemple lors de

l'insertion ponctuelle dans un tissu bâti construit, les règles d'association avec les bâtiments existants doivent prédominer notamment par rapport aux gabarits et aux coefficients d'emprise existants";

Considérant que tant l'avis défavorable du fonctionnaire délégué que la décision de refus prise par l'autorité communale faisaient état du fait que le projet ne satisfaisait pas aux prescriptions du schéma de structure concernant la densité de logements;

Considérant que l'acte attaqué est motivé comme suit sur la question de la densité d'habitations :

" Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère villageois, en périphérie de village (Gentannes) au schéma de structure communal adopté par le conseil communal le 23 décembre 2008;

[...]

Considérant que le collège refuse le permis pour le seul motif tiré du défaut de satisfaction «aux prescriptions du schéma de structure [...] en ce qui concerne la densité de logement»;

Considérant que cet avis n'est pas partagé par la commission qui s'exprime très clairement en reproduisant un avis antérieur :

« Compte tenu de ce qu'un projet de construction d'une habitation unifamiliale sur le même terrain a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme en date du 24 juillet 2012; que ce refus a été confirmé par arrêté ministériel du 21 décembre 2012 suite au recours du demandeur; que dans le cadre de la procédure d'instruction de ce recours, la commission a émis l'avis suivant :

' Compte tenu de ce que le fonctionnaire délégué a émis un avis défavorable sur le projet, lequel fonde la décision de refus communale; que le fonctionnaire délégué estime que le projet s'écarte du schéma de structure communal en ce que la densité projetée est deux fois plus importante; que ni le collège ni le demandeur ne justifie cet écart;

Compte tenu de ce que selon la commission d'avis, le projet est admissible en ce que le terrain en cause est déjà bâti; qu'il ne s'agit pas d'urbaniser une nouvelle parcelle; que par ailleurs, la densité globale reste très faible de telle sorte que l'option du schéma de structure communal ne s'en trouve pas compromise'»;

Considérant que la commission confirme son analyse dans son avis favorable émis dans le cadre de ce recours; que cet avis est pertinent; qu'il y a lieu de s'y rallier;

Considérant, en outre, que la commission prend soin d'ajouter :

« Compte tenu de ce qu'aujourd'hui, le permis d'urbanisme est refusé sur la base des mêmes motifs à savoir que le projet soumis ne satisfait toujours pas aux prescriptions du schéma de structure en vigueur en ce qui concerne la densité de logement et compromet la possibilité pour le propriétaire du lot 1 de construire sur sa parcelle;

Compte tenu de ce que l'arrêté ministériel de refus de permis daté du 21 décembre 2012 précise que le projet doit être revu au niveau de son implantation et de son gabarit afin de former un ensemble bâti homogène avec

l'habitation voisine existante sur la droite; que le présent projet répond à ces remarques dans la mesure où il s'implante en mitoyenneté avec le bâtiment de droite et présente une hauteur sous corniche et au faîte identique»;

Considérant que, comme le stipule la commission, une première demande portant sur la construction d'une habitation sur le même terrain a fait l'objet d'un refus de permis confirmé par le Ministre sur recours en date du 21 décembre 2012; que ce refus précisait que le projet devait être revu au niveau de son implantation et de son gabarit afin de former un ensemble bâti homogène avec l'habitation voisine existante sur la droite; que le présent projet répond à ces remarques; qu'en effet, le projet s'implante dans le prolongement du front bâti en mitoyenneté avec l'habitation sise à droite et dans un gabarit similaire à cette même habitation; que des baies sont percées sur le mitoyen sud-ouest;

Considérant dès lors que rien ne s'oppose à l'assainissement de ce terrain et à la construction de l'habitation";

Considérant que la décision de refus du collège communal contient une motivation imprécise quant aux raisons pour lesquelles le projet ne satisfait pas aux prescriptions du schéma de structure en vigueur en ce qui concerne la densité de logement; que ce n'est que dans sa requête introductive que la commune explique sa méthode de calcul de la densité; que cette méthode est incertaine et n'est en tout cas pas expressément contenue dans son schéma de structure; qu'au contraire, celui-ci précise que le calcul du niveau de densification s'effectue "sur l'ensemble de la parcelle ou le cas échéant sur l'ensemble de l'îlot en considérant les espaces publics récréatifs qui concernent la ou les parcelles et la moitié de ou des voiries la/les bordant", soit des parties non-urbanisables; que le terrain litigieux présente une superficie de 11a19ca, c'est-à-dire environ 12 ares, comme le prévoit la "valeur-guide" mentionnée dans le schéma de structure communal et que le projet consiste en la démolition de bâtiments vétustes (on se trouve dans du bâti existant et non sur des terrains vierges de toute construction) et la construction d'une nouvelle maison unifamiliale d'une surface au sol et d'un volume modérés; qu'au vu de ces éléments, la motivation de la décision attaquée [reprenant à son compte les arguments de la commission d'avis sur les recours], selon laquelle "la densité globale reste très faible de telle sorte que l'option du schéma de structure communal ne s'en trouve pas compromise", peut être considérée comme suffisante et adéquate au regard de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la violation "de l'article 88 du CWATUPE, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs"; que, dans une première branche, elle fait valoir que, selon l'article 88 du CWATUPE, un permis d'urbanisation devait être sollicité et obtenu avant de procéder à la division d'une parcelle en plusieurs lots, dont au moins deux non-bâtis; qu'elle se réfère à cet égard à l'arrêt n° 163.246 du

5 octobre 2006; qu'elle estime que les divisions successives opérées entre les 8 mars et 11 juin 2012 ont donné lieu à la création de cinq lots, dont deux des cinq étaient non-bâties; qu'elle expose que le rapport urbanistique établi par l'intervenante en annexe à sa demande de permis témoigne de cette volonté "d'urbaniser cette vaste parcelle en la découpant en parcelles plus petites afin d'y ériger des maisons unifamiliales dans un souci de rentabilisation maximale de la parcelle initiale"; qu'elle indique que la volonté d'urbaniser les lots 1 ("annexes à transformer") et 2.1. ("grange et étable à transformer") est indubitable, eu égard aux affectations données à ces lots; qu'elle ajoute que l'absence d'observation de sa part quant aux divisions en projet et au souhait d'urbaniser la parcelle ne laissait pas non plus présupposer qu'aucun permis d'urbanisation n'était requis; qu'elle considère qu'"en effet, une chose est d'informer les autorités communales de la division, une autre est de procéder à cette division"; que, selon elle, cette absence d'observation n'a pas fait disparaître l'obligation de demander un tel permis pour procéder à la division de la parcelle, lorsqu'il en résulte au moins deux lots non-bâties comme en l'espèce; que dans une seconde branche, elle soutient que la délivrance d'un permis d'urbanisme au propriétaire d'une parcelle réalisant plusieurs divisions successives en vue d'échapper à son obligation de recourir à un permis d'urbanisation traduit une erreur manifeste d'appréciation; qu'elle se réfère à nouveau à l'arrêt précité du Conseil d'Etat du 5 octobre 2006;

Considérant que la partie adverse et la partie intervenante contestent l'intérêt de la commune au moyen en indiquant qu'elle n'a émis aucune remarque ni objection quant aux divisions sollicitées, en réponse aux demandes du notaire en ce sens;

Considérant que, dans son mémoire en réplique et son dernier mémoire, la requérante n'ajoute pas d'élément par rapport à sa requête en annulation;

Considérant, quant à l'intérêt au moyen de la partie requérante, qu'il ne peut être déduit de l'absence d'observations de la part de l'autorité communale aux notifications effectuées en application de l'article 90 du CWATUPE une forme d'acquiescement aux projets de division; que, par ailleurs, le fait que la commune requérante n'a pas fondé sa décision de refus sur la nécessité d'un permis d'urbanisation ne signifie pas pour autant "qu'elle a volontairement caché son point de vue"; que cette omission n'a pas pour effet de rendre illégitime son intérêt au moyen; que l'exception d'irrecevabilité n'est pas accueillie;

Considérant que l'article 88, § 1^{er}, CWATUPE est rédigé comme suit :

- " 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.

Par procéder à l'urbanisation d'un bien, on entend une conception urbanistique relative à ce bien et qui vise principalement la construction de bâtiments destinés en tout ou en partie à l'habitation ou le placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée, en tout ou en partie, à l'habitation et, le cas échéant, la construction ou l'aménagement d'espaces publics ou collectifs, d'infrastructures techniques ou de bâtiments abritant des fonctions complémentaires à l'habitat.

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

- 1° 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 formé;
- 2° L'octroi d'un ou plusieurs permis d'urbanisme relatifs à la réalisation de constructions ou d'aménagements 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";

Considérant que la circulaire ministérielle du 3 juin 2010 relative au permis d'urbanisation précise ce qu'il y a lieu d'entendre par la notion de "lot non bâti" :

- " Le Code ne définit pas le lot bâti ou le lot non bâti.

S'agissant des bâtiments en cours de construction, il faut qu'au moins le gros œuvre fermé ou non, d'un bâtiment soit érigé conformément au permis délivré";

qu'en note de bas de page, il est également souligné que :

- " Le gros œuvre est l'ensemble formé par les murs extérieurs et le toit. Le bâtiment ne doit pas être utilisable pour l'habitation";

Considérant qu'en l'espèce, la division de l'immeuble, qui jusqu'alors formait un tout, a été réalisée à l'occasion de la vente du lot 1, en février 2012, à M. et M^{me} DE WILDE - DEPRINCE; que le procès-verbal rédigé le 2 février 2012 par le géomètre-expert, Vincent LESCEUX, annexé à la notification faite par Pierre NICAISE à la commune dans le cadre de l'article 90 du CWATUPE, indique que la division du bien en quatre lots a eu lieu à cette date; qu'en, revanche, aucun élément du dossier ne permet de conclure que les intentions des co-acheteurs de l'immeuble initial, les S.P.R.L. MATT AND Co et S.A. SOCCIM, de diviser celui-ci en cinq lots aient été concrétisées en 2010;

Considérant que l'attestation adressée par le notaire en février 2012 précise, en application de l'article 90, § 2, du CWATUPE, la destination de chaque lot issu de la division de la manière suivante :

- pour le lot 1 : "annexe à transformer",
- pour le lot 2 : "grange et étable à transformer avec pâture",
- pour le lot 3 : "maison d'habitation avec terrain",
- pour le lot 4 : "terrain à bâtir";

Considérant que la partie intervenante, ayant acquis le lot 2, a procédé à une division de ce bien, à l'occasion de la vente d'une partie (lot 2.2) à un propriétaire voisin, Louis JONCKERS; que l'attestation envoyée à la commune par le notaire, le 23 mars 2012, précise, en application de l'article 90, § 2, du CWATUPE, que la destination des deux lot issus de la division sera la suivante :

- pour le lot 2.1 : "lot bâti";
- pour le lot 2.2 : "pâture";

Considérant qu'il résulte de ces éléments que lors de la division intervenue en février 2012, le terrain initial a été divisé en trois lots bâtis et un seul non bâti; que la condition fixée à l'article 88, § 1^{er}, précité, de la division du bien en au moins deux lots non bâtis n'est pas remplie; que, par conséquent, cette division initiale n'a pas procédé à l'urbanisation du bien au sens de cette disposition; qu'il en est de même pour la division du lot 2 par la partie intervenante, en mars 2012, la même condition faisant défaut; que, par ailleurs, ces divisions successives ont été opérées par des personnes juridiques distinctes, de sorte qu'il n'y a pas lieu de considérer, comme le prétend la partie requérante, qu'elles ont donné lieu à la création de cinq lots dont deux non bâtis;

Considérant que le deuxième moyen n'est pas fondé;

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la partie adverse sollicite une indemnité de procédure liquidée à la somme de 700 euros à la charge de la partie requérante; qu'il y a lieu de faire droit à sa demande,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le quatorze avril deux mille seize par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

C. BERTIN.

M. HANOTIAU.