

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 234.629 du 3 mai 2016

A. 213.811/XIII-7120

En cause : **VANDEN BERGHE** Pierre,
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **VAN ACHTER** Marie-José,
2. **LOGIE** Philippe,
3. **LOGIE** André,
ayant tous élu domicile chez
Me Matthieu GUIOT, avocat,
chaussée de Louvain 431 F
1380 Lasne.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 25 septembre 2014 par Pierre VANDEN BERGHE qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 30 avril 2014 par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne aux consorts LOGIE, ayant pour objet la construction d'une habitation et l'aménagement de ses abords sur un bien sis à Lasne, clos du Bois du Capitaine, n° 5, cadastré 3^{ème} division, section B, n° 152 g3;

Vu la requête introduite le 21 novembre 2014 par laquelle Marie-Josée VAN ACHTER, Philippe LOGIE et André LOGIE demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 17 décembre 2014 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. JOASSART, 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 les lettres valant dernier mémoire des parties requérante et adverse;

Vu l'ordonnance du 18 mars 2016, notifiée aux parties, les informant que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre et fixant celle-ci à l'audience du 18 avril 2016 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me E. MARIE, loco Me B. HAVET, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me G. GEORGE, loco Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me G. WEISGERBER, loco Me M. GUIOT, avocat, comparaisant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. JOASSART, premier auditeur;

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

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

1. Le 8 mars 2010, le collège communal de la commune de Lasne accorde une modification de permis de lotir pour la création d'un troisième lot concernant un bien sis clos du Bois du Capitaine, 5 et cadastré 3^{ème} division, section B, n° 161, par la division du lot n° 2 en 2 parties : le lot 2a bâti d'une superficie de 50a13ca et le lot 2b à bâtir d'une superficie de 23a26ca.

Ce permis est annulé par l'arrêt n° 232.449 du 6 octobre 2015.

2. Entre-temps, le 23 avril 2010, Marie-Josée VAN ACHTER introduit une demande de permis d'urbanisme relative au lot 2b et ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation et l'aménagement des abords.

3. Le 17 mai 2010, le collège communal de Lasne refuse le permis. Cette décision n'ayant toutefois pas été notifiée à la demanderesse de permis, celle-ci saisit le fonctionnaire délégué.

4. Le 5 juillet 2010, le fonctionnaire délégué refuse également le permis en raison du recours introduit auprès du Conseil d'Etat contre la modification du permis de lotir.

5. Le 11 février 2011, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité, saisi d'un recours, refuse le permis estimant que les dérogations nécessaires au projet ne sont pas justifiées.

6. Suite à ces refus, Marie-Josée VAN ACHTER introduit une deuxième demande de permis d'urbanisme pour un projet légèrement modifié.

7. Le 9 mai 2011, le collège communal de la commune de Lasne refuse la nouvelle demande de permis d'urbanisme pour des motifs touchant à l'absence de caractère exceptionnel de la dérogation nécessaire au projet (emprise au sol).

8. Le 25 juin 2013, une troisième demande de permis d'urbanisme est introduite toujours en vue de la construction d'une maison d'habitation et de l'aménagement des abords sur le même lot.

Sont joints à cette demande :

- une note explicative;
- un calcul de l'emprise au sol;
- le relevé cadastral;
- un ensemble de plans et un reportage photographique.

9. Le 22 août 2013, l'administration communale accuse réception de la demande de permis d'urbanisme.

10. Le 25 octobre 2013, le conseil des demandeurs de permis saisit le fonctionnaire délégué à défaut de décision de l'autorité communale dans le délai.

11. Le 31 octobre 2013, le fonctionnaire délégué accuse réception de la demande.

12. Le 4 novembre 2013, soit postérieurement à la saisine du fonctionnaire délégué, le collège communal de Lasne refuse le permis d'urbanisme sollicité.

13. Le 2 janvier 2014, le conseil des demandeurs de permis introduit un recours contre la décision implicite de refus découlant de l'absence de décision du fonctionnaire délégué.

14. Le 10 février 2014, la commission d'avis sur les recours donne un avis favorable au recours.

15. Le 28 mars 2014, une lettre de rappel est adressée par le conseil des demandeurs de permis.

Il en est accusé réception le 31 mars 2014.

16. Le 30 avril 2014, le Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité prend la décision suivante :

" [...]

Considérant que, sur base du repérage réalisé par la direction de l'aménagement régional, le bien visé est totalement repris en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles, adopté par arrêté royal en date du 1^{er} décembre 1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité; qu'en effet, la limite entre la zone d'habitat et la zone forestière s'attache à un élément de la carte I.G.N. ayant servi de fond lors de l'établissement du plan de secteur;

[...]

Considérant que le bien est repris dans le périmètre d'un lotissement, non périmé, autorisé par le collège communal en date du 2 décembre 1986 et modifié le 8 mars 2010 (division du lot 2 afin de créer les lots 2A et 2B, régularisation du déplacement de la limite entre les lots 1 et 2A);

Considérant que cette modification du permis de lotir fait l'objet d'un recours auprès du Conseil d'Etat; qu'en son arrêt n° 207.912 du 5 octobre 2010, le Conseil d'Etat a rejeté la requête en suspension; que, suite à l'arrêt n° 222.970 du 22 mars 2013, les débats ont été rouverts et la Région wallonne a été mise à la cause; qu'en son rapport complémentaire du 28 janvier 2014, l'auditorat a demandé une expertise contradictoire afin d'établir le repérage du bien au plan de secteur; que cette expertise n'a pas encore été entamée; que la requête en annulation est toujours pendante;

Considérant l'arrêté ministériel daté du 11 février 2011 refusant sur recours le permis d'urbanisme sollicité par Madame VAN ACHTER, représentant les

consorts LOGIE, pour la construction d'une habitation et l'aménagement de ses abords sur le même bien;

[...]

Considérant que la demande porte sur la construction d'une habitation et l'aménagement de ses abords; que cette demande propose de s'écarter du plan de division du lotissement en modifiant la limite parcellaire entre les lots 2A et 2B, et ce afin de porter la superficie du lot 28 à 25,00 ares, au lieu de 22,00 ares (cf. plan daté du 5 juillet 2013 et dressé par Monsieur HERALY, géomètre-expert - plan annexé au présent arrêté); que, pour rappel, le lot 2A appartient également aux demandeurs;

Considérant que l'article 109, alinéa 4 du décret du 30 avril 2009 modifiant notamment le CWATUPE dispose qu'«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 conseil des demandeurs apporte notamment dans son recours les précisions suivantes : «Il faut rappeler que la modification du permis de lotir a été attaquée par le voisin, Monsieur VANDEN BERGHE, devant le Conseil d'Etat notamment en raison du fait que la superficie du lot 2B de 22 ares serait insuffisante par rapport aux prétendues servitudes de droit civil qui imposeraient une superficie de 25 ares minimum par lot. Cet argument est totalement contesté dans le cadre du recours au Conseil d'Etat. Sans aucune reconnaissance du bien-fondé de l'argument invoqué devant le Conseil d'Etat, qu'ils continuent à contester, mes clients ont néanmoins décidé d'introduire une demande de permis d'urbanisme portant sur ces 25 ares de manière à rencontrer le grief du voisin, Monsieur VANDEN BERGHE, à cet égard»; que, sur base du parcellaire tel que proposé, la surface construite au sol du projet (240,60 m²) est conforme au prescrit de l'article 4.5 des prescriptions littérales issues de la modification du permis de lotir, disposition fixant la surface construite au sol à maximum 10 % de la superficie de la parcelle sise en zone urbanisable; que le taux d'occupation du sol (TOS) du projet est de 9,6 %; qu'en outre, la superficie proposée permet de réduire le taux d'emprise au sol du projet à 23,39 %;

Considérant que la commission d'avis sur les recours a rendu un avis favorable en date du 10 février 2014 notamment libellé comme suit : «[...] Compte tenu de ce que la demande est conforme aux prescriptions du lotissement; que le contexte urbanistique est caractérisé par des bâtiments présentant des architectures totalement différentes probablement dues aux époques de construction différentes; que la commission considère qu'en termes d'implantation, de gabarit et de matériaux, le projet respecte les dominantes du contexte urbanistique; qu'il ne saurait dès lors pas être de nature à compromettre le paysage bâti et non bâti; compte tenu de ce que l'agrandissement de la parcelle par le biais du déplacement d'une limite parcellaire est permis vu le caractère désormais non réglementaire du plan de division des permis de lotir ou d'urbanisation; la commission émet un avis favorable»; que cet avis est pertinent; qu'il y a lieu de s'y rallier;

[...]

Considérant, pour les motifs développés ci-avant, qu'il y a lieu d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité;

DECIDE :

Article 1^{er}. - La décision du 4 novembre 2013 du collège communal de Lasne refusant le permis d'urbanisme sollicité par les consorts «LOGIE» est annulée.

Article 2. - Le permis d'urbanisme sollicité par les consorts «LOGIE» est octroyé pour autant que les conditions émises dans les avis de l'I.E.C.B.W. et de VIVAQUA annexés à la présente décision soient strictement respectées".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que les parties intervenantes soulèvent une exception d'irrecevabilité ratione temporis du recours en raison de l'affichage du permis attaqué le 20 juin 2014, soit plus de soixante jours avant l'introduction du recours;

Considérant que le requérant réplique que l'affichage du permis a été réalisé sur une voie privée sans issue qui n'est, à ce titre, pas fréquentée par lui; qu'il fait valoir qu'il emprunte la rue du Bois impérial pour accéder à sa propriété, seule voirie carrossable depuis et vers son habitation; qu'il précise que, comme en atteste le reportage photographique qu'il joint, l'avis a été affiché en retrait par rapport à la rue, "rendant malaisée voire impossible sa visibilité pour les tiers", en sorte que, selon lui, l'affichage ne peut être considéré comme conforme au prescrit de l'article 134 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE); qu'il affirme n'avoir pris connaissance de cet affichage que le 29 juillet 2014 "à l'occasion d'une ronde d'inspection de sa propriété, exercice auquel [il] se livre très épisodiquement";

Considérant que lorsqu'un permis ne doit pas être notifié, le délai de recours au Conseil d'Etat ne commence à courir qu'à partir du moment où le voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance effective; que c'est à celui qui conteste la recevabilité ratione temporis du recours qu'il appartient de prouver que la partie requérante a eu connaissance de l'acte attaqué plus de soixante jours avant l'introduction du recours;

Considérant que, compte tenu de la configuration des lieux et de l'impasse que constitue le clos du Bois du Capitaine, il peut être admis que l'affichage, constaté le 20 juin 2014 par l'huissier de justice Olivier CASTIAUX, sur une barrière située légèrement en retrait de la voirie n'ait pas permis une prise de connaissance immédiate de l'acte attaqué dans le chef du requérant; qu'il n'est par conséquent pas démontré que la date de prise de connaissance reconnue par la partie requérante dans sa requête, à savoir le 29 juillet 2014, serait erronée, en sorte que les parties intervenantes ne rapportent pas la preuve de ce que le requérant a eu connaissance de l'acte attaqué plus de soixante jours avant l'introduction du recours; que l'exception d'irrecevabilité ne peut être accueillie;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de "la violation de l'article 159 de la Constitution [sic], des articles 1^{er} 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 motifs 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'il relève que le permis d'urbanisme attaqué est fondé sur le permis de lotir du 29 mars 2010 délivré par le collège communal de Lasne à Jacques HERALY, pour la création d'un troisième lot, concernant un bien sis clos du Bois du Capitaine, 5 et cadastré 3^{ème} division, section B, n° 161, modifiant ainsi le permis de lotir initial daté du 2 décembre 1986; qu'il fait valoir que cette modification du permis de lotir fait l'objet d'un recours en annulation devant le Conseil d'Etat (A. 196.580/XIII-5589); qu'il soutient que l'annulation de ce permis de lotir entraînerait également l'irrégularité de l'acte attaqué et rappelle les moyens développés à l'appui de son recours contre le permis de lotir;

Considérant que la partie adverse répond qu'elle n'est pas l'auteur du permis de lotir du 28 mai 2010 et qu'elle n'est pas en mesure de répondre à l'argumentation du requérant quant à l'illégalité du permis de lotir; qu'elle estime qu'en tout état de cause et dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis d'urbanisme portant sur une parcelle reprise dans le périmètre du lotissement, il lui appartenait de prendre en considération le permis de lotir modificatif qui, à défaut que son exécution ait été suspendue, continue à produire ses effets;

Considérant que les parties intervenantes se réfèrent au mémoire en intervention déposé dans le recours en annulation contre le permis de lotir modificatif (A. 196.580/XIII-5589);

Considérant, sur le premier moyen, que l'arrêt n° 232.449 du 6 octobre 2015 a annulé le permis de lotir modificatif délivré le 29 mars 2010 par le collège communal de Lasne à Jacques HERALY, pour la création d'un troisième lot, concernant un bien sis clos du Bois du Capitaine, 5 et cadastré 3^{ème} division, section B, n° 161;

Considérant qu'il résulte de cet arrêt que ce permis est censé ne jamais avoir existé en sorte qu'il ne peut plus constituer le fondement de l'acte attaqué;

Considérant que, si comme l'indique la motivation de l'acte attaqué, la valeur réglementaire des plans de division a été abrogée par l'article 109, alinéa 4, du décret du 30 avril 2009, il n'en demeure pas moins que la délivrance du permis d'urbanisme devait se fonder sur un permis de lotir en vigueur, ce qui n'est plus le cas et est censé ne jamais l'avoir été depuis l'arrêt d'annulation de ce dernier; que le premier moyen est fondé;

Considérant que l'examen du second moyen ne pourrait donner lieu à une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 30 avril 2014 par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne aux consorts LOGIE, ayant pour objet la construction d'une habitation et l'aménagement de ses abords sur un bien sis à Lasne, clos du Bois du Capitaine, n° 5, cadastré 3^{ème} division, section B, n° 152 g3.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 650 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 200 euros et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 150 euros chacune.

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

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.