

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 234.647 du 4 mai 2016

A. 211.083/XIII-6839

En cause : **VERSTAEN** John,
ayant élu domicile chez
Me Alain LEBRUN, avocat,
place de la Liberté 6
4030 Grivegnée,

contre :

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

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 18 décembre 2013 par John VERSTAEN qui demande l'annulation de la décision prise le 28 octobre 2013 par le Ministre de l'Aménagement du territoire de la Région wallonne, qui refuse aux époux VERSTAEN-LUMANNE un permis pour la construction d'une habitation à Marche-lez-Ecaussines, rue de Courrière-lez-Ville, cadastré section C, n° 435z, b2;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, 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, la lettre valant dernier mémoire de la partie adverse, et le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 15 mars 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 14 avril 2016 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Charles PAQUAY, loco Me A. LEBRUN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Genthys GEORGE, loco Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, 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 requérant est propriétaire avec son épouse d'une parcelle sise à Marche-lez-Ecaussines, rue de Courrière-lez-Ville, cadastrée section C, n° 435z, b2.

La parcelle est située pour partie en zone d'habitat et pour partie en zone agricole au plan de secteur de La Louvière-Soignies.

Elle se situe en retrait de quelques mètres par rapport à la rue de Courrière-lez-Ville dont elle est séparée par un chemin carrossable qui conduit à un petit bâtiment présenté comme étant un garage appartenant à Cathy AHMED.

2. Depuis 2008, le requérant a introduit quatre demandes en vue de la construction d'une maison sur cette parcelle, mais ces demandes ont toutes été refusées.

3. Dans son recours administratif du 9 mai 2012 contre le refus opposé le 27 mars 2012 par la commune à la quatrième demande, le conseil des requérants exposait ce qui suit en rapport avec l'éventuel enclavement du bien :

" L'avis négatif du fonctionnaire délégué est fondé sur un deuxième argument qui était le seul retenu par l'arrêté ministériel du 30 novembre 2009 : le terrain à bâtir concerné ne jouit pas d'une voirie suffisamment équipée.

Il faut noter que le fonctionnaire délégué stigmatise le fait que l'acte notarié annoncé dans le dossier de demande de permis n'était pas joint. Cette omission incombe à la Commune qui n'a pas fait suivre l'acte notarié au fonctionnaire délégué et au fonctionnaire délégué qui n'a pas demandé à la Commune de le lui transmettre. Le principe de bonne administration n'a pas été correctement appliqué par les autorités publiques en l'espèce et cela ne peut préjudicier aux intérêts des requérants.

L'acte notarié sera donc repris en pièce n° 5 (les trois plans joints étant considérés comme une annexe 4 unique).

Il s'agit d'un acte notarié portant sur la «vente d'un terrain à bâtir» du 4 octobre 2006. L'achat porte sur la parcelle 435z qui est la grande parcelle où le projet est positionné et sur la parcelle 435b2 qui est la moitié de la voirie privée désenclavant la parcelle 435c de Madame Ahmed et permettant également d'accéder à la parcelle 435z.

Préalablement à la vente de ces deux parcelles, le vendeur Dutrieux avait vendu aux consorts Tuypens-Labby une partie de ce chemin d'accès constitué par la parcelle 435a2. Il s'agit d'une situation singulière, puisque les acheteurs Verstaen-Lumanne sont donc obligés, pour accéder à leur bien, de passer sur cette parcelle 435a2. On ne peut cependant raisonnablement supposer qu'ils ont acheté un terrain à bâtir enclavé par son précédent propriétaire...

L'acte de vente, en sa p. 6, prévoit des conditions spéciales à la vente dont la première qui stipule une répartition dans les frais d'entretien et d'aménagement de cette voirie privée selon une proportion moitié-moitié. Il est à noter que, puisque ce chemin est utilisé par les consorts Ahmed-Laby pour accéder à leur garage, cette voirie est forcément carrossable sur toute sa longueur !

La parcelle 435b appartenant aux consorts Verstaen-Lumanne et antérieurement à Monsieur et Madame Dutrieux est d'autre part grevée d'une servitude de passage au profit des propriétaires des parcelles 435a2 et, on peut supposer, 435c.

Mais ce qui est surtout important c'est que l'acte d'achat des consorts Ahmed-Laby prévoit que l'accès actuel de la propriété de Monsieur Dutrieux lui restera acquis à titre définitif et gratuit sur une largeur de 4 m en face de la barrière de sa propriété située à front de rue. Le plan du géomètre cité dans l'acte est repris en pièce n° 9.

De deux choses l'une, soit on interprète cette clause comme une restriction à la vente de l'entièreté de la parcelle 435a2, la bande de 4 m restant la propriété des consorts Dutrieux, lesquels l'auraient donc vendue à Monsieur et Madame Verstaen avec le reste du terrain, soit il s'agit d'une servitude de passage contractuelle.

S'il s'agit d'une restriction à la vente pleine et entière de la parcelle C435a2, aucun problème ne se pose, si ce n'est celui de la nature de revêtement de cette voirie qui peut faire l'objet de prescriptions le cas échéant de l'autorité publique en vue d'améliorer sa viabilité (dans ce cas, les travaux seront payés pour moitié par les consorts Verstaen-Lumanne et par les consorts Ahmed-Laby). En pièce 8 a et b, vous trouverez deux photos de cette voirie empierrée et tarmaquée.

Si l'on considère qu'il s'agit d'une servitude de passage, on considérera qu'elle vise l'accès à la propriété Verstaen-Lumanne et que cet accès n'ayant pas été précisé il est le plus large qui soit : à pied, à vélo, en véhicule, avec des véhicules de chantier, etc.

Dans ce cas, on pourrait soutenir qu'avoir accès à sa propriété signifie non seulement de pouvoir y passer, mais également de permettre le placement de canalisations.

En effet, il a déjà été jugé par la Cour de cassation en 2010 qu'il était possible de faire passer les canalisations d'eau, de gaz et d'électricité sur l'assiette d'un droit de passage à titre accessoire, voir annexe 6 et notamment le passage suivant :

« Les canalisations d'eau, de gaz et d'électricité qui doivent normalement desservir un bâtiment moderne enclavé peuvent être installés dans ou sur l'assiette du droit de passage à titre accessoire».

En ce qui concerne le passage des impétrants, on sera attentif à l'arrêt du Conseil d'Etat n° 197.525 du 29 octobre 2009 qui estime que celui-ci ne tombe pas dans le champ d'application des articles 128 et 129.

Il faut donc en déduire que le droit d'accès pour réaliser des travaux et pour occuper la maison à construire est suffisant et que certaines réclamations sont empreintes à cet égard de la plus grande mauvaise foi";

4. Le 30 octobre 2012, une cinquième demande de permis d'urbanisme est introduite.

Le projet prévoit la construction d'une maison qui serait reliée à la rue Courrière-lez-Ville par un passage de 4 mètres, allant s'élargissant vers l'habitation et constitué de pavés type klinckers de ton gris.

5. Une enquête publique est organisée du 19 décembre 2012 au 3 janvier 2013 car la profondeur du projet est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contigües (article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE)).

Deux réclamations sont réceptionnées durant cette enquête.

Aucune n'émane de Cathy AHMED et Jeannine LABY qui sont présentées dans les plans comme les propriétaires de la parcelle C, n° 435a2.

6. Le 16 janvier 2013, le collège communal d'Ecaussines émet un avis favorable conditionnel. Au sujet de l'accès du terrain à la voirie, il expose que "le projet s'implante le long d'un chemin privé qu'au vu des documents remis, il en ressort que le demandeur est propriétaire d'une partie de ce chemin et qu'il jouit d'un droit de servitude sur une largeur de 4 mètres". L'article 1^{er} du dispositif de cet avis contient cependant plusieurs conditions dont celle de "solutionner les problèmes de droit de passage sur la servitude avant l'exécution de travaux sur ledit bien, particulièrement pour la réalisation des raccordements en sous-sol (impétrants) et ce, afin d'éviter l'enclavement de l'habitation".

7. Le 8 mars 2013, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable au motif principal que le projet constitue un mode d'urbanisation en arrière-zone à l'arrière d'autres habitations qui est totalement étranger au mode d'urbanisation existant. Il y est aussi souligné que "le bien n'est toujours pas riverain du domaine public".

8. Le 20 mars 2013, le collège communal refuse le permis sollicité. Cette décision est notifiée le 9 avril 2013.

9. Un recours est introduit contre cette décision le 18 avril 2013. Il en est accusé réception le 22 avril 2013.

10. Le 30 mai 2013, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable. En ce qui concerne l'éventuel enclavement du terrain, l'avis contient le passage qui suit :

" Compte tenu de ce que la demande a fait l'objet d'un précédent recours; que la Commission, interrogée dans le cadre de l'instruction de ce recours, indiquait que «(...) le bien s'implante le long d'un chemin privé; que le demandeur est propriétaire d'une partie de ce chemin et qu'il jouit d'un droit de servitude sur une largeur de 4 mètres au niveau de la seconde partie du terrain»; qu'il était fait mention, dans cet avis, de l'acte notarié relatif à cette servitude, lequel était repris au dossier administratif; que l'auteur du projet confirme à nouveau, lors de son audition, que le problème de la servitude de passage a été résolu; que la Commission ne compte pas remettre en cause le caractère urbanisable de cette parcelle, ainsi qu'elle l'avait signalé à l'occasion du précédent recours".

11. Par courrier du 2 octobre 2013, un rappel est adressé conformément à l'article 121, alinéa 2 du CWATUPE.

Il en est accusé réception le 7 octobre 2013.

12. Par arrêté du 28 octobre 2013, le Ministre refuse le permis sollicité. Cette décision est principalement motivée comme suit :

" Considérant que la parcelle des demandeurs est traversée par une conduite de gaz FLUXYS; qu'une servitude légale d'utilité publique au profit des installations de transport de gaz naturel grève la parcelle;

Considérant, d'après le plan de l'Atlas des chemins vicinaux fourni par l'administration communale, que la parcelle est traversée par le sentier vicinal n° 68 et plus ou moins longée par le sentier vicinal n° 72; que le plan d'implantation ne renseigne aucun de ces deux sentiers;

Considérant la convention qui lie les propriétaires du terrain avec les propriétaires de la parcelle cadastrée section C, n° 435a2 (voir acte de vente et plan du 5 novembre 1987); que cette convention ne permet pas de déterminer s'il y a réellement une servitude de passage ni où elle se trouve;

Considérant que les requérants ont acquis le bien en 2006 et en sont à leur cinquième demande de permis; que, malgré les décisions déjà prises, ils n'ont pris la peine ni de se renseigner en ce qui concerne les sentiers vicinaux, ni d'aller en Justice de paix pour que leur bien soit clairement et définitivement désenclavé;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 19 décembre 2012 au 03 janvier 2013; que celle-ci a soulevé 2 réclamations pouvant se résumer comme suit :

- la contestation du droit de possession ou usage du chemin d'accès voitures;
- l'écran de verdure ajouté sur les plans qui occasionnera la rupture de la vue arrière du voisin étant donné qu'il se trouvera devant sa fenêtre et provoquera des zones d'ombrage importantes entraînant l'arrivée de mousse et d'humidité;
- l'accès aux réseaux d'égouttage, gaz, électricité, télédistribution devra se faire via le sous-sol des servitudes privées;
- la perte d'intimité due aux fenêtres de l'étage de l'immeuble, etc.;

Vu l'avis favorable conditionnel émis par FLUXYS en date du 03 janvier 2013;

Vu l'avis favorable de la C.C.A.T.M.;

Considérant par conséquent, et compte tenu de ce qui précède, qu'il y a lieu de refuser le permis d'urbanisme".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article D.64 du Code de l'Environnement, du principe de l'égalité des armes, du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation;

que, dans une première branche, il prétend que le considérant relatif à l'existence de la servitude légale d'utilité publique au profit des installations de transport de gaz naturel constitue un motif de refus; qu'il soutient que ce motif est insuffisant en raison de l'avis favorable émis par FLUXYS et mentionné dans l'acte attaqué;

que, dans une deuxième branche, il constate que l'auteur de l'acte attaqué évoque la présence de sentiers vicinaux qui traversent et longent la parcelle sans être mentionnés au plan d'implantation et déplore que les demandeurs de permis n'aient pas pris la peine de se renseigner à ce sujet;

qu'il prétend avoir pris connaissance avec stupéfaction de ce point qui n'avait jamais été soulevé dans le cadre des précédentes demandes de permis, que ce soit par la commune, les opposants, le fonctionnaire délégué, le Ministre ou devant la commission d'avis sur les recours;

qu'il soutient que cette motivation est insuffisante, inadéquate et illégale; qu'il écrit que si ces sentiers existent réellement, le fait qu'ils ne figurent pas au plan d'implantation n'empêchait pas le Ministre de statuer en connaissance de cause puisqu'il disposait des informations nécessaires;

qu'il fait aussi valoir que cette motivation viole les principes généraux de droit "audi alteram partem" et de l'égalité des armes;

que, dans une troisième branche, il soutient que les cinquième et sixième considérants de la décision attaquée relatifs à l'enclavement du bien constituent une motivation tautologique et insuffisante au regard des longues explications fournies par les demandeurs de permis et des deux avis favorables de la commission d'avis sur les recours;

qu'il dénonce surtout une erreur manifeste d'appréciation et la violation du principe selon lequel les permis ne préjudicient pas aux droits civils des tiers; qu'il note que l'acte d'achat prévoit clairement une largeur de 4 mètres en face de la barrière de leur propriété située à front de rue et soutient que les explications fournies par les demandeurs de permis permettraient de constater qu'il n'y avait dans leur projet aucune "absence manifeste de prise en compte d'un droit civil éventuel";

Considérant que, dans le mémoire en réponse, la partie adverse fait valoir que la première branche manque en fait et en droit, puisque, selon elle, le refus de permis n'est pas motivé par la présence d'une servitude légale d'utilité publique et que la référence de l'acte attaqué à cette conduite de gaz traversant la parcelle ne vise qu'à situer le projet dans son environnement;

que, quant à la deuxième branche, elle écrit ne pas voir de défaut dans la motivation incriminée; qu'elle prétend avoir pu faire référence à la situation du projet par rapport aux chemins vicinaux même si cette question n'avait pas été abordée dans les précédentes demandes de permis; qu'elle estime que la motivation de l'acte attaqué est suffisante et adéquate en ce qu'elle vise le caractère lacunaire de la demande; qu'elle note que le requérant ne conteste pas la présence de sentiers vicinaux; qu'elle ajoute que la procédure ne peut être qualifiée d'inéquitable puisque l'Atlas des chemins vicinaux est accessible à tous, y compris au requérant; qu'elle conclut que celui-ci ne peut se déclarer illégitimement surpris par les motifs de la décision qui sont liés à ces sentiers;

que, quant à la troisième branche, elle fait valoir qu'il lui était loisible de s'écarter de la position retenue par l'avis de la commission d'avis sur les recours et de le faire comme en l'espèce par une décision motivée; qu'elle précise que la motivation de l'acte permet de comprendre les raisons pour lesquelles elle a une lecture différente de la convention qui lie les propriétaires du terrain à ceux de la parcelle cadastrée section C, n° 435a2 et que cette motivation suivant laquelle "cette convention ne permet pas de déterminer s'il y a réellement une servitude de passage ni où elle se trouve" est adéquate dans la mesure où le requérant lui-même reconnaît que différentes interprétations sont possibles et que les conséquences juridiques qui en découlent ne sont pas identiques;

qu'elle prétend que le requérant lit l'acte attaqué de manière partielle et erronée en ce qu'il évoque la possibilité de recourir au juge de paix; qu'elle note que l'acte attaqué ne vise pas un recours en cas de contestation des voisins, mais le désenclavement du bien;

qu'elle observe encore que les permis sont délivrés sans préjudice du droit des tiers, sans que cela ne dispense la partie adverse de vérifier qu'un projet est admissible du point de vue de son accessibilité conformément à l'article 128 du CWATUPE;

qu'elle constate enfin qu'en l'espèce le dossier de la demande ne permet pas d'établir l'implantation du projet par rapport à des chemins vicinaux;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, et quant à la première branche, le requérant "prend acte avec satisfaction de ce que le refus de permis n'est pas basé sur la présence de la conduite de gaz dont l'immeuble en projet a d'ailleurs été écarté dans toute la mesure demandée par FLUXYS";

que, quant à la deuxième branche, il expose ce qui suit :

" C'est la troisième fois que le Ministre connaît de ce dossier et, par la voie très vigoureuse de son fonctionnaire délégué, il en a connu à cinq reprises déjà.

La partie adverse, en tant que Région wallonne, n'a jamais jugé utile d'attirer l'attention du demandeur de permis sur la présence éventuelle d'une voirie à cet endroit.

Les principes de loyauté administrative, de légitime confiance et de bonne administration s'opposent à ce que des autorités publiques épuisent la patience de demandeurs de permis en évoquant, à chaque nouvelle demande, des arguments nouveaux, si possible le plus tard possible dans le cadre de l'instruction de chaque demande.

Une telle façon de faire est hautement suspecte et ne respecte en rien les citoyens et les principes généraux de Droit prérappelés.

Certes, le plan cadastral ne constitue pas un titre absolu, mais il constitue un indice sérieux relatant une situation de fait.

Les voiries vicinales inscrites en 1846 à l'Atlas ont pu connaître, depuis lors, bien des aléas et le fait qu'elles ne figurent plus au plan cadastral fait douter de leur existence actuelle et qu'elles aient continué «à servir à l'usage du public depuis plus de trente ans» (article 12 de la loi du 10 avril 1841).

Il est, par ailleurs, de jurisprudence constante qu'une demande de permis n'est pas en soi irrecevable ou non fondée parce que certains éléments requis par le CWATUPE pour qu'elle soit complète ne figurent pas au dossier. Il faut encore que cette lacune soit significative.

Un recours en accès à l'information a été adressé le 10 décembre 2013 à la DGO4 [lire : la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie] (pièce MR1). Il y a été répondu, de façon sibylline, par un courrier du 18 décembre 2013 (pièce MR2) auquel il a été répliqué, en date du

23 décembre 2013, que la façon dont ces documents étaient arrivés à la connaissance de la DGO4 n'était pas donnée (pièce MR3).

Or, dans son courriel du 5 novembre 2013, l'architecte des demandeurs de permis et donc du requérant déclare que le Service de l'urbanisme de la Ville d'Ecaussines n'a pas fourni le plan au Ministre et qu'il n'avait pas connaissance de l'existence de ces sentiers (pièce MR4).

Après recherche dans l'Atlas originel, ces sentiers ont finalement été retrouvés sous les numéros 72 et 68 (pièce MR5).

Il en ressort que le sentier n° 72 n'existe évidemment plus sur le terrain, puisqu'il est cadastré et appartient notamment, sous le n° c435b2, aux consorts Verstaen-Lumane et, sous le n° 435a2, à Cathy Ahmed, cette voirie privée amenant à un garage à cheval sur les parcelles cadastrées 435ya et 435x et que l'on voit nettement sur le plan intitulé complexe urbanistique dans la demande.

Quant au sentier n° 68, il a disparu depuis longtemps sur les lieux et, à supposer même qu'il existe juridiquement, il ne passerait dans le terrain du demandeur de permis sans pour autant gêner en rien la construction de la bâtisse qui s'y trouve.

Les parcelles traversées par ces sentiers étaient clôturées depuis plus de 30 ans au jour de l'entrée en vigueur, le 1^{er} septembre 2012, du décret wallon du 30 juin 2011 qui rend les chemins vicinaux imprescriptibles «sans préjudice des droits acquis antérieurement» et les propriétaires des différentes parcelles traversées potentiellement par ces sentiers sont en droit d'opposer la prescription acquisitive par cessation de fonction du chemin de plus de 30 ans, puisque tel était le régime ancien prévu par la loi de 1841.

Le fait que ces chemins figureraient toujours à l'Atlas ou même qu'ils n'auraient pas été déclassés officiellement, ce que le Ministre n'a pas contrôlé, n'a aucune conséquence pratique par rapport à la demande de permis d'urbanisme sur laquelle le Ministre avait à statuer.

Paradoxalement, le Ministre était mieux informé que quiconque. Il pouvait parfaitement, sur base de cette information qu'il détenait, constater si oui ou non ces chemins étaient incompatibles avec la demande de permis d'urbanisme.

Le Ministre ne va pas dans ce sens et se borne à refuser la demande pour ce motif formel, sinon formaliste.

En tout état de cause, comme exposé en page 5 de la requête initiale, il y a violation du principe général de droit audi alteram partem et du principe général d'équitable procédure, ainsi que violation des articles 120, 452/9 et 452/10 du CWATUPE, en soulevant d'office et ultra liminem cette argutie";

que, quant à la troisième branche, le requérant fait valoir que si le Ministre voulait s'écarter de l'avis de la commission de recours, il devait le faire en termes exprès et circonstanciés; qu'il note que la simple lecture des plans permet de constater que le permis demandé ne permet aucune implantation sur les chemins vicinaux inscrits à l'Atlas créé en 1846 et jamais mis à jour; qu'il ajoute qu'il ne suffit pas de se référer à cet Atlas pour que ces chemins existent encore alors que des modifications éventuelles n'y ont pas été reportées;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse estime, sur la troisième branche, que le Conseil d'Etat ne peut établir l'existence de droits réels au terme d'un raisonnement par l'absurde, sur la base d'une quasi-certitude ou au bénéfice du doute;

Considérant que, dans son dernier mémoire et le complément au dernier mémoire, le requérant dépose un rapport de géomètre qui établit qu'un sentier vicinal conduit à son désenclavement et maintient sur la deuxième branche que la motivation est lacunaire et que l'administration s'est basée sur un dossier incomplet; que, sur la troisième branche, il estime que le Conseil d'Etat "ne peut faire l'impasse sur la question des droits civils" et qu'il faut tenir compte des apparences; qu'il affirme que son épouse et lui-même, demandeurs de permis, ne sont pas enclavés et qu'aucun tiers ne conteste la servitude dont ils prétendent bénéficier si bien qu'il n'y a pas lieu pour eux d'agir en justice et que la motivation de l'acte attaqué est insuffisante;

Considérant, sur la première branche, que la mention de la présence d'une conduite de gaz n'est pas un motif de refus du permis; que la première branche manque en fait;

Considérant, sur la deuxième branche, qu'à l'époque de la demande qui donne lieu à l'acte attaqué, l'article 129bis, § 1^{er}, du CWATUPE, modifié par l'article 108 du décret-programme du 22 juillet 2010 "portant des mesures diverses en matière de bonne gouvernance, de simplification administrative, d'énergie, de logement, de fiscalité, d'emploi, de politique aéroportuaire, d'économie, d'environnement, d'aménagement du territoire, de pouvoirs locaux, d'agriculture et de travaux publics" disposait que "[l]a présente section ne s'applique pas aux voiries communales à régime spécifique que sont les voiries vicinales"; qu'il s'ensuit que la procédure relative aux créations et modifications de voiries communales réglées par le CWATUPE ne s'applique pas aux chemins vicinaux;

Considérant qu'il est admis que les dispositions du CWATUPE relatives aux permis d'urbanisme et celles de la loi du 10 avril 1841 sur les chemins vicinaux se cumulent; qu'à défaut de coordination par le législateur compétent, l'application cumulative de ces législations se fait dans l'autonomie ce qui signifie notamment que les procédures qui permettent de lever les obstacles à l'admission d'un projet doivent être menées de manière juxtaposée et qu'il n'y a pas lieu de tenir compte des dispositions de l'une dans l'application de l'autre; que, si un chemin vicinal fait obstacle à la réalisation du projet, le principe du cumul des polices administratives a pour effet que le demandeur de permis ne pourra passer de manière régulière à l'exécution des travaux autorisés par un permis d'urbanisme qu'après la mise en

œuvre de la procédure exigée, au moment de l'adoption de l'acte entrepris, par la loi du 10 avril 1841 précitée;

Considérant, en revanche, que dans son appréciation de l'accès du bien à une voirie suffisamment équipée, réglée à l'article 128 du CWATUPE, l'autorité d'urbanisme peut tenir compte de la présence d'un chemin vicinal existant;

Considérant qu'en décidant de refuser le permis pour le motif que la présence de chemins vicinaux s'y oppose, l'auteur de l'acte attaqué n'a pas adéquatement motivé sa décision; que la deuxième branche du moyen est fondée;

Considérant, sur la troisième branche, que le Ministre avait été saisi par le requérant d'un exposé détaillé et d'annexes lors du recours administratif du 9 mai 2012, dirigé contre le refus opposé à la précédente demande de permis;

que le requérant prétend dans sa requête avoir présenté une nouvelle fois ces éléments dans un courrier du 16 novembre 2012 en annexe à sa cinquième demande de permis; que cette affirmation n'est pas contestée;

que parmi les documents joints figure l'acte d'achat de sa parcelle, du 4 octobre 2006, selon lequel l'objet de la vente est "un terrain en retrait de la rue de Courrière-lez-Ville, n'ayant accès à ladite rue que par un passage d'une largeur de 4 mètres", et qui comprend parmi les "conditions spéciales de la vente", en page 6, un passage issu de l'acte de vente de la parcelle cadastrée section C, n° 435a2 passé le 1^{er} mars 1988 entre les époux DUTRIEUX, d'une part, et les époux Marius TUYSENS et Jeannine LABY, d'autre part, qui précise que "cette parcelle de terrain est achetée dans le seul but d'avoir accès à leurs propriétés contigües par véhicules" et que "l'accès actuel de la propriété de Monsieur DUTRIEUX lui restant acquis à titre définitif et gratuit, sur une largeur de 4 mètres en face de la barrière de sa propriété située à front de rue" et mentionne enfin que l'acheteur reconnaît avoir reçu une copie d'un plan dressé le 5 novembre 1987 par le géomètre DELVIENNE qui contient les mêmes éléments;

que dans son avis, la commission de recours se déclare convaincue par les explications fournies par le conseil des demandeurs lors de l'audition et se réfère à "l'acte notarié relatif à cette servitude, lequel était repris au dossier administratif";

que le plan du projet fournit une interprétation des demandeurs de permis quant à l'endroit où se situe le passage de 4 mètres, à savoir au plus près de la rue de Courrière-lez-Ville et le long du bâtiment voisin (propriété DEBLANDRE-STIRNAN);

Considérant que de l'ensemble de ces pièces, et particulièrement de l'acte de vente et du plan précités, l'existence d'un passage d'une largeur de 4 mètres ressort de manière plausible, que ce soit en pleine propriété ou en servitude; que le fait, observé par la partie adverse, que le requérant reconnaît lui-même que les deux interprétations (pleine propriété ou servitude) aux conséquences juridiques différentes sont possibles, n'ôte rien à la volonté exprimée par les parties à l'acte de 1988 de maintenir un passage de la parcelle C, n° 435z, qui est en grande partie située en zone d'habitat, vers la rue de Courrière-lez-Ville;

que face à ces éléments, auxquels s'ajoutent l'absence d'obstacle naturel sur le terrain et l'absence de contestation du projet exprimée par les propriétaires actuels de la parcelle C, n° 435a2, soit Cathy AHMED et Jeannine LABY, le doute quant à l'existence d'une servitude de passage et le renvoi à une procédure devant le juge de paix pour faire désenclaver le bien sont insuffisamment justifiés;

que, dans ces conditions, la motivation de l'acte attaqué est inadéquate;

Considérant que la troisième branche du moyen est fondée,

D E C I D E :

Article 1^{er}

Est annulée la décision prise le 28 octobre 2013 par le Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne, qui refuse aux époux VERSTAEN-LUMANNE un permis pour la construction d'une habitation à Marche-lez-Ecaussines, rue de Courrière-lez-Ville.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

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

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.