

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

**XIII<sup>e</sup> CHAMBRE**

**A R R Ê T**

n° 245.795 du 17 octobre 2019

A. 218.202/XIII-7563

En cause :           1. **JAUCOT** Michel,  
                          2. **LIBIOULLE** Corinne,  
                          ayant tous deux élu domicile chez  
                          M<sup>e</sup> Jérôme MATERNE, avocat,  
                          rue de la Station 52  
                          7060 Soignies,

contre :

**la Ville du Roeulx.**

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite le 27 janvier 2016, Michel JAUCOT et Corinne LIBIOULLE demandent l'annulation de la délibération du collège communal du Roeulx du 23 novembre 2015 par laquelle celui-ci constate l'abrogation de la valeur réglementaire du permis de lotir délivré, le 14 mars 1979, à Pauline SEMAILLE pour un terrain situé rue Léon Roger à Mignault.

*II. Procédure*

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Jean-François NEURAY, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 15 juillet 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 19 septembre 2019 à 9.30 heures.

M. Luc DONNAY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M<sup>e</sup> Jérôme MATERNE, avocat, comparaissant avec les parties requérantes, et M<sup>e</sup> Grégory WINAND, *loco* M<sup>e</sup> Christophe THIEBAUT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-François NEURAY, premier auditeur chef de section, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

### *III. Faits*

1. Le 26 mars 1979, le collège des bourgmestre et échevins de la ville du Roeulx octroie à Pauline SEMAILLE un permis de lotir pour un bien situé rue Léon Roger à Mignault. Les requérants y ont acquis le lot n° 2 en 1980 et y ont érigé une habitation.

Au plan de secteur de La Louvière-Soignies, le bien couvert par le permis de lotir figure en zone d'habitat à caractère rural. En outre, il est situé en aire de bâti en ordre discontinu au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) et en zone d'habitat à caractère résidentiel au schéma de structure communal, instruments adoptés le 22 octobre 2008 par le conseil communal.

2. Le 18 février 2011, les époux COUTELLIER-DEMARET, propriétaires du lot n° 3 (cadastré 2<sup>ème</sup> division, section A, n° 124h), introduisent une demande tendant à l'extension de leur habitation par l'agrandissement du garage. Un permis d'urbanisme leur est délivré le 22 juin 2011 et le recours en annulation formé par les parties requérantes contre cette décision est rejeté par l'arrêt n° 226.815 du 19 mars 2014.

3. Le 15 juillet 2013, les époux COUTELLIER-DEMARET introduisent une demande de permis d'urbanisme tendant à la construction d'une véranda sur le même bien.

4. Le 27 novembre 2013, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision, également contestée par les parties requérantes, est annulée par l'arrêt n° 232.137 du 8 septembre 2015.

5. Le 18 novembre 2015, le conseil des époux COUTELLIER-DEMARET écrit au collège communal pour lui suggérer de faire application de l'article 109 du décret du 30 avril 2009 modifiant le Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques, dit "décret RESA *ter*".

6. Le 23 novembre 2015, le collège communal adopte un acte qui constate que la valeur réglementaire des dispositions du permis de lotir du 14 mars 1979 est abrogée et que ces dispositions ont désormais valeur de rapport urbanistique et environnemental (RUE), conformément à l'article 109, alinéa 3, du décret RESA *ter* du 30 avril 2009. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué dans la présente affaire, se présente comme suit :

" Vu l'article 109, alinéa 3, du décret du 30 avril 2009, modifiant le code wallon de l'aménagement du territoire, du patrimoine et de l'énergie, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques;

Vu le courrier complémentaire du fonctionnaire délégué daté du 23/04/2012, envoyé aux administrations communales et motivé comme suit :

« Pour rappel, lorsque tous les lots constructibles couverts par un permis de lotir sont construits, le Collège communal constate que la valeur réglementaire des dispositions du permis de lotir est abrogée et que ces dispositions ont valeur de RUE (art. 109, al 3 des dispositions transitoires et finales du décret du 30 avril 2009).

Étant donné les questions engendrées par cette disposition, il vous est confirmé qu'il suffit au Collège de constater par écrit que tous les lots sont construits, sans qu'il soit nécessaire de vérifier la régularité des constructions. Copie de cette décision me sera transmise pour information.

Par ailleurs, je vous précise également que, même si les dispositions du permis de lotir acquièrent valeur de RUE, le Collège prendra la décision sur les demandes de permis situées dans le périmètre du permis de lotir ayant acquis valeur de RUE, sans l'avis préalable du fonctionnaire délégué sauf si le projet déroge à un autre instrument à valeur réglementaire (plan de secteur, RCU, PCA).

En effet, le permis de lotir n'est ni abrogé, ni périmé au sens du code et donc, l'article 107.91 2° reste d'application»

Considérant la décision du Collège communal du 14/03/1979 délivrant le permis de lotir (5 lots) à M<sup>me</sup> Pauline SEMAILLE sur le terrain sis Rue Léon Roger et cadastré section A n° 124a, 125c;

Attendu que tous les lots constructibles couverts par le permis de lotir sont construits;

Après avoir délibéré;

Décide :

Article 1<sup>er</sup>

De constater que la valeur réglementaire des dispositions du permis de lotir délivré à M<sup>me</sup> Pauline SEMAILLE en date du 14/03/1979 visant la création de

5 lots à la rue Léon Roger à Mignault est abrogée et que ces dispositions ont valeur de RUE (art. 109, al. 3 des dispositions transitoires et finales du décret du 30 avril 2009).

#### Article 2

De transmettre un exemplaire de la présente délibération à Monsieur le fonctionnaire délégué [...].

#### Article 3

D'informer les propriétaires et occupants de la présente délibération abrogeant les dispositions du lotissement dans lequel ils s'inscrivent".

Il s'agit de l'acte attaqué.

7. Le 14 décembre 2015, le collège communal délivre aux époux COUTELLIER-DEMARET un nouveau permis d'urbanisme pour la construction de la véranda. Il s'agit de l'acte attaqué dans l'affaire A. 218.462/XIII-7586.

### *IV. Recevabilité*

#### *IV.1. Thèses des parties*

##### *A. Le mémoire en réponse*

La partie adverse conteste l'intérêt à agir des parties requérantes en faisant valoir en premier lieu que leur lot est entièrement bâti, de sorte que, à son estime, leur bien n'est plus réellement concerné par les prescriptions en vigueur puisque celles-ci ne portent que sur les nouveaux projets et non sur un lot déjà entièrement bâti.

En second lieu, elle soutient que l'acte attaqué n'est pas défavorable aux parties requérantes étant donné que l'abrogation de la valeur réglementaire du permis de lotir offrira "bien davantage de liberté et de facilité à l'ensemble des propriétaires de tous les lots" situés dans ce périmètre.

##### *B. La requête en annulation et le mémoire en réplique*

Les parties requérantes, propriétaires du lot n° 2 du permis de lotir, soutiennent que l'acte attaqué modifie leur situation juridique et qu'il aurait été adopté uniquement pour permettre la régularisation des travaux exécutés par les époux COUTELLIER-DEMARET. Du reste, même si leur lot est bâti, elles s'estiment concernées par l'acte attaqué et l'application du R.C.U. qui en résulte dans le cas où elles désireraient entreprendre un nouveau projet de construction d'une extension à leur habitation.

## *IV.2. Examen*

L'abandon de la force contraignante d'un permis de lotir pour lui substituer une valeur de simple ligne de conduite modifie l'ordonnancement juridique et cette modification est susceptible d'affecter défavorablement la situation de propriétaire des parties requérantes dès lors que la protection juridique conférée aux règles applicables est moindre.

Il s'ensuit que les parties requérantes ont intérêt au recours, de sorte que l'exception d'irrecevabilité est rejetée.

## *V. Moyen unique*

### *V.1. Thèse des parties requérantes*

#### *A. La requête en annulation*

Le moyen unique est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe suivant lequel toute décision de l'autorité doit reposer sur des motifs exacts, pertinents, cohérents et légalement admissibles, de l'erreur et de la contradiction dans les motifs, de la méconnaissance de l'article 14 des lois coordonnées sur le Conseil d'État et de l'article 1<sup>er</sup> du CWATUP, de la violation de formalités substantielles, du principe d'impartialité et de l'adage *Fraus omnia corrumpit*, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'absence d'examen concret et raisonnable du dossier.

Les parties requérantes soutiennent, dans deux branches qui font état du même grief, que l'acte attaqué a pour seul objectif de permettre la régularisation de la véranda des époux COUTELLIER-DEMARET, en faisant fi de l'arrêt n° 232.137 du 8 septembre 2015 annulant le précédent permis de ladite véranda, et de l'obligation, incombant à l'autorité communale, de procéder à un constat d'infraction portant sur cette construction. À l'appui de leur grief, elles insistent sur la forte proximité temporelle entre l'acte attaqué et le permis de régularisation délivré le 14 décembre 2015.

À leur estime, l'acte attaqué aurait dû comporter une motivation particulière permettant de vérifier que son auteur n'a pas été influencé par le fait accompli et a pris en considération le bon aménagement des lieux, sous peine de contrevenir au principe d'impartialité.

Enfin, elles soutiennent qu'il est également le résultat d'une erreur manifeste d'appréciation dès lors qu'il ne se fonde que sur un courrier d'information générale du fonctionnaire délégué et qu'il ignore ainsi l'arrêt n° 232.137 susvisé, de même que l'injonction des services de la DGO4 de dresser un procès-verbal d'infraction.

### *B. Le mémoire en réplique*

Les parties requérantes insistent sur le fait que l'acte attaqué ne s'inscrit aucunement dans le cadre d'un plan quelconque de révision de l'urbanisme de la commune et que ce n'est pas parce que l'acte attaqué ne fait pas expressément référence à la régularisation de la véranda des époux COUTELLIER-DEMARET qu'il n'existerait pas de lien entre les deux procédures. L'obsolescence des prescriptions du lotissement alléguée par la partie adverse relève, à leur estime, d'une appréciation subjective de celle-ci.

### *C. Le dernier mémoire*

Les parties requérantes relèvent que les prescriptions du permis de lotir ont été modifiées le 10 octobre 1994 afin de permettre la construction de vérandas sur les différents lots. Elles regrettent que, dans le cadre de l'instruction du présent litige, la production d'un procès-verbal d'infraction dont fait état la partie adverse, n'ait pas été exigée.

Elles soulignent à nouveau que l'acte attaqué n'a pas été pris dans un quelconque but d'intérêt général mais uniquement dans l'intérêt particulier des personnes qui souhaitent régulariser une infraction urbanistique.

## *V.2. Examen*

L'article 109, alinéa 3, du décret wallon du 30 avril 2009 "modifiant le Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques" dispose comme suit :

" [...] lorsque tous les lots constructibles couverts par un permis de lotir sont construits, le collège communal constate que la valeur réglementaire des dispositions du permis de lotir est abrogée et que ces dispositions ont valeur de rapport urbanistique et environnemental".

L'exposé des motifs (*Doc., Parl. w.*, sess. 2008-2009, n° 972/1, pp. 38 et 39) précise à cet égard ce qui suit :

" Sans compromettre la possibilité visée à l'alinéa 2 du projet d'introduire une demande de modification du permis de lotir, l'article en projet a aussi pour objectif de faire bénéficier les permis de lotir de la disposition visée à l'article 93, alinéa 2, en projet.

Pour autant que le collège communal établisse que l'ensemble des lots ait fait l'objet d'une construction achevée, les dispositions réglementaires du permis de lotir acquièrent la valeur de rapport urbanistique et environnemental".

Il s'ensuit que cette disposition produit ses effets dès que le collège communal, d'une part, établit que chaque lot a fait l'objet d'une construction achevée et, d'autre part, constate que la valeur réglementaire des dispositions du permis de lotir est abrogée.

Il n'est pas soutenu, à l'appui du recours, que cette disposition heurterait des normes de droit supérieures ni que les cinq lots du lotissement "Semaille" n'auraient pas tous été bâtis. En réalité, les arguments avancés par les parties requérantes ne sont pas de nature à établir que la condition à laquelle est subordonnée la mise en œuvre de l'article 109, alinéa 3, de décret RESA *ter*, précité, n'est pas remplie alors que, dans l'exercice de cette compétence, l'intervention du collège communal se limite à vérifier un état de fait.

L'emploi, dans cette disposition décrétable, du verbe "constater" à l'indicatif présent signifie que l'autorité est tenue de prendre la décision prévue par le décret dès le moment où la condition d'application de la règle est remplie, en sorte que la décision attaquée ne nécessitait pas d'autre motivation.

Il s'ensuit que le moyen unique n'est pas fondé.

**PAR CES MOTIFS,  
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

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

La requête en annulation est rejetée.

**Article 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont mis à la charge des parties requérantes à concurrence de 200 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le dix-sept octobre deux mille dix-neuf par :

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Colette DEBROUX,      | président de chambre, |
| Anne-Françoise BOLLY, | conseiller d'État,    |
| Luc DONNAY,           | conseiller d'État,    |
| Vanessa WIAME,        | greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME.

Colette DEBROUX.