

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LA PRÉSIDENTE DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 259.407 du 8 avril 2024

A. 228.107/XIII-8650

En cause : 1. **B.C.**,
 2. **P.C.**,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^e Alfred TASSEROUL, avocat,
 rue Pépin 21
 5000 Namur,

contre :

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

Parties intervenantes :

1. **la commune de Sombreffe**, représentée
par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Eva LIPPENS et
Marc UYTENDAELE, avocats,
rue de la Source 68
1060 Bruxelles,

2. **la société anonyme LIXON**,
ayant élu domicile chez
M^e Matthieu GUIOT, avocat,
chaussée de Louvain 431-F
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 14 mai 2019 par la voie électronique, les parties requérantes demandent l'annulation de l'arrêté du 14 mars 2019 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire octroie à la société anonyme (SA) Lixon un permis d'urbanisme, sous conditions, ayant pour objet la démolition d'une ferme et

d'une maison et la construction de quatre immeubles comprenant 62 appartements sur un bien situé place du Stain et chaussée de Nivelles à Sombreffe.

II. Procédure

2. Par des requêtes respectivement introduites les 3 et 4 juillet 2019 par la voie électronique, la commune de Sombreffe et la SA Lixon ont demandé à être reçues en qualité de parties intervenantes.

Ces interventions ont été accueillies par une ordonnance du 17 juillet 2019.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Gaëlle Werquin, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été respectivement notifié à la seconde partie intervenante et à la partie adverse les 22 et 29 décembre 2023.

M^{me} Gaëlle Werquin, auditeur, a rédigé une note le 15 février 2024 demandant que soit mise en œuvre la procédure organisée par l'article 14^{quinquies} de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État.

Par une lettre respectivement datée des 16 et 20 février 2024, le greffe a notifié aux parties intervenantes et adverse que la chambre allait statuer sur l'annulation de l'acte attaqué à moins qu'elles ne demandent, dans un délai de quinze jours, à être entendues.

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. Mise en œuvre de la procédure abrégée prévue à l'article 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État

3. L'article 30 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose, en son paragraphe 3, que la section du contentieux administratif peut annuler l'acte ou le règlement si la partie adverse ou celui qui a intérêt au règlement du litige n'introduit aucune demande de poursuite de la procédure dans un délai de trente jours à compter de la notification d'un rapport concluant à l'annulation.

La partie adverse et la seconde partie intervenante n'ont pas sollicité la poursuite de la procédure et aucune des parties n'a souhaité être entendue.

L'auditeur rapporteur a en conséquence demandé la mise en œuvre de l'article 14^{quinquies} du règlement général de procédure.

À la suite de l'arrêt de l'assemblée générale n° 243.249 du 14 décembre 2018, il revient dès lors d'apprécier si le moyen soulevé d'office par l'auditeur rapporteur justifie l'annulation de l'acte attaqué. Dans l'affirmative, celui-ci pourra être annulé *via* la procédure abrégée visée à l'article 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

IV. Examen du moyen soulevé d'office

4. L'auditeur rapporteur soulève d'office un moyen tiré de l'incompétence de l'auteur de l'acte attaqué, développé comme il suit :

« L'article 123 du CWATUP, alors applicable, est rédigé comme suit :

“ Les permis visés aux articles 117, 118, 121 et 127 peuvent être refusés pour les motifs, être assortis de conditions ou consentir les dérogations prévue[s] au présent titre.
Le cas échéant, l'autorité de recours exécute, par l'entremise de la commune, les mesures particulières de publicité ou sollicite l'avis de la commission communale [...]”

À propos de cette disposition, le Conseil d'Etat a jugé ce qui suit :

“ La possibilité pour le demandeur de produire des plans modificatifs au stade du recours administratif, antérieurement prévue à l'article 123, alinéas 2 à 4, du CWATUP, a été abrogée par l'article 84 du décret-programme du 3 février 2005 de relance économique et de simplification administrative. Il n'est donc plus permis à l'autorité compétente sur recours de statuer sur la demande de permis d'urbanisme sur la base de plans modificatifs déposés postérieurement à la décision prise par l'autorité administrative compétente en première instance”.

Plus récemment, il a été jugé que l'article 123 du CWATUP ne permet plus à l'autorité compétente sur recours de statuer sur la demande de permis d'urbanisme sur la base de plans modificatifs déposés postérieurement à la décision prise par l'autorité administrative compétente en première instance, "que les plans modificatifs portent ou non sur des éléments significatifs".

En l'espèce, figure en pièce 27 du dossier administratif déposé dans le cadre du dossier enrôlé sous le numéro G/A 228.120/XIII-8655 un "plan d'orientation des aménagements paysagers" en situation projetée contenant une "proposition d'aménagement en vue de privatiser la voirie de desserte". Ce plan n° AR PU 008, portant la date du 12 juillet 2018, a été déposé dans le cadre du recours administratif introduit, le 16 mai 2018, par la société Lixon à l'encontre du refus de permis d'urbanisme adopté par la commune de Sombreffe le 4 avril 2018.

En outre, deux plans, intitulés "plan d'orientation des aménagements paysagers" (n° AR PU 008) et "implantation et intégrations photographies" (n° AR PU 002) en situation projetée, portant la date du 4 février 2019, ont également été déposés dans le cadre du recours précité.

Il ressort de la motivation de l'acte attaqué que son auteur a statué sur la base de ces deux plans modifiés qui ont été déposés postérieurement à la décision prise au premier échelon de la procédure administrative.

En effet, l'auteur de l'acte attaqué partage et se rallie à la proposition d'octroi conditionnel du permis d'urbanisme sollicité et aux motifs développés par la DGO4 – direction juridique, des recours et du contentieux–, lesquels sont rédigés notamment comme suit :

“ Considérant que, dans le cadre du présent recours, un repérage précis a été sollicité auprès de la Direction du Développement territorial de la DGO4 afin de pouvoir localiser exactement sur le plan de secteur les parcelles concernées par la demande et le projet qui s'y implante ;

Considérant que, suite à ce repérage dont copie est jointe en annexe, il a été demandé à la partie requérante de fournir une version complétée des deux plans de la situation projetée (AR PU002 et AR PU008) reprenant le tracé du zonage au plan de secteur conformément au repérage qui lui a été transmis ; que, par la même occasion, il lui a été suggéré d'adapter le tracé du bassin d'orage qui débordait quelque peu en zone de services publics et d'équipements communautaires afin qu'il soit totalement inscrit dans la zone d'habitat à caractère rural ;

[...]

Considérant qu'il est apparu dans le cadre de la procédure que les abords des immeubles pourraient fort logiquement avoir un caractère privatif étant donné que les accès à créer ne conduisent qu'aux immeubles projetés, à son parking en sous-sol et aux aires de stationnement extérieures sur fonds privé ; qu'ils ne présentent aucun intérêt public en termes de maillage routier, de mobilité ou de sécurité ;

Considérant que la présence à l'entrée du site d'un dépôt pour les poubelles des boîtes aux lettres d'une barrière et de panneaux indicatifs qui en limitent l'accès sont des éléments qui permettent d'affirmer le caractère privé des accès à créer sur la propriété ; que, dans ce cas, il n'y a pas lieu de recourir à la procédure 'décret voirie' ;

Considérant que la jurisprudence du Conseil d'Etat confirme cette analyse ; qu'ainsi l'arrêt COLRUYT n° 235.146 du 17 mars 2015 mentionne notamment :

[...]

Considérant que dans le cadre du présent recours la demanderesse a dès lors complété le plan d'aménagement des abords (AR PU002 et AR PU008) afin de marquer leur caractère privatif en équipant les entrées du site des dispositifs décrits ci-avant, à savoir : mise en place d'un dépôt pour les poubelles, centralisation des boîtes aux lettres, mises en place d'une barrière et pose de panneaux indicatifs qui en limitent l'accès ;

Considérant pour les motifs développés ci-avant que pareille disposition est tout à fait logique et pertinente ;

[...]

Considérant les remarques sur les nuisances ;

Considérant que les 18 emplacements de stationnement situés sur l'arrière à proximité des jardins des riverains de la chaussée de Ligny constituent une nuisance non négligeable (vues, bruits, odeurs, ...) ; que ces emplacements peuvent être aisément supprimés sans nuire à la qualité du projet ; [...] que ces aires de stationnement supprimées à l'arrière de la propriété devraient permettre la création d'une véritable zone tampon verte par le renforcement du couvert végétal comme déjà mentionné précédemment ;

Considérant que les deux plans adaptés sollicités dans le cadre du recours intègrent ces dispositions ;

Considérant les remarques sur la mobilité et la sécurité ;

Considérant que tout nouveau projet aura inévitablement un impact sur la mobilité ; que cet impact est analysé dans l'étude d'incidences sur la mobilité dont il a déjà été fait mention ; que la suppression de 21 logements intervenue après cette étude diminuera d'autant les incidences en matière de stationnement que de circulation dans la zone ; que ces incidences ne sont pas perturbantes ; qu'en matière de stationnement il est de surcroît mentionné que la place du Stain (73 emplacements dans sa partie OUEST) pourra aisément accueillir le surplus éventuel de véhicules (observations réalisées à plusieurs reprises et à différentes heures sur le terrain) ;

Considérant que les trois aires de stationnement situées en zone de recul face à l'immeuble D le long de la chaussée de Nivelles ne peuvent être autorisées au vu du danger qu'elles représentent pour la circulation des voitures sur cette voirie à grande circulation comme pour le cheminement des piétons à cet endroit ; qu'elles seront largement compensées par les possibilités de stationnement situées tant sur dons privé que sur les domaine public (place du Stain) ;

Considérant que l'espace ainsi dégagé permettra la mise en place d'une végétation palissée en limite latérale de la propriété face au pignon aveugle de l'habitation voisine de gauche ;

[...]

Considérant que toutes les plantations prévues sur les plans d'aménagement des abords tels qu'adaptés en cours de procédure devront être constituées

exclusivement d'essences régionales et réalisées dans l'année qui suit l'achèvement du gros-œuvre ;

[...]

Considérant pour tous les motifs développés ci-avant que le permis peut être délivré moyennant le respect des conditions précitées à savoir :

- 1) Respecter les deux plans complétés et adaptés de la situation projetée – Implantation – aménagement paysager – (AR PU 002 et AR PU 008) transmis par la requérante dans le cadre du présent recours pour répondre à la sollicitation de la Direction juridique, des recours et du contentieux (éléments accessoires à la demande initiale) ; documents qui sont joints au présent arrêté ;
- 2) Limiter le tracé du bassin d'orage à la zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur ; comme repris sur les 2 plans adaptés précités ;
- 3) Affirmer le caractère privé des accès à créer sur la propriété par la présence à l'entrée du site d'un dépôt pour les poubelles, d'une centralisation des boîtes aux lettres, d'une barrière et de panneaux indicatifs qui en limitent l'accès, comme repris sur les 2 plans adaptés précités ;
- 4) Supprimer les 18 aires de stationnement implantées à l'arrière des bâtiments A et B et étendre ainsi à cet endroit la zone tampon verte qui sera densifiée ; comme repris sur les 2 plans adaptés précités ;
- 5) Supprimer les trois aires de stationnement situées en zone de recul face à l'immeuble D le long de la chaussée de Nivelles et mettre en place à cet endroit une végétation palissée en limite latérale de propriété face au pignon aveugle de l'habitation voisine de gauche ; comme repris sur les 2 plans adaptés précités”.

Le moyen pris de l'incompétence de l'auteur pour adopter l'acte attaqué sur la base de plans modifiés au stade du recours administratif organisé est recevable dès lors qu'il touche à sa compétence, et est fondé ».

Examinant ensuite à titre subsidiaire les trois moyens de la requête, l'auditeur rapporteur propose de les rejeter.

6. La partie adverse et la seconde partie intervenante n'ont pas demandé la poursuite de la procédure dans le délai imparti et se sont abstenues de déposer un dernier mémoire pour contester le point de vue développé dans le rapport de l'auditeur. Elles n'ont pas non plus demandé à être entendues.

7. Le moyen soulevé d'office par l'auditeur rapporteur pris de la violation de l'article 123 du CWATUP ne touche pas à la compétence de l'auteur de l'acte attaqué, en sorte qu'il n'est pas recevable. Dans ces circonstances, même à le supposer fondé, il ne saurait justifier l'annulation de l'acte attaqué.

8. Il n'y a dès lors pas lieu de faire application de l'article 30, § 3, précité. Il convient de renvoyer l'affaire à la procédure ordinaire et d'accorder aux parties requérantes un délai de trente jours à compter de la notification du présent arrêt pour déposer un dernier mémoire.

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

Article 1^{er}.

L'affaire est renvoyée à la procédure ordinaire.

Article 2.

La procédure est reprise au stade de la notification du rapport aux parties requérantes. Celles-ci disposeront d'un délai de trente jours à compter de la notification du présent arrêt pour déposer son dernier mémoire.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 8 avril 2024, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Lionel Renders,
Simon Pochet,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Lionel Renders