

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 133.669 du 8 juillet 2004

A.93.639/XIII-1796

En cause : **DELCORDE** Vincent,
ayant élu domicile chez
Me Denis BRUSSELMANS, avocat,
rue Ottiamont 9
5140 Sombreffe,

contre :

1. **la Commune de Mettet**,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

DEMANET Alexandre,
rue de la Montagne 9
5641 Furnaux.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 14 juillet 2000 par Vincent DELCORDE qui demande l'annulation du permis de lotir délivré le 16 août 1996 par le collège des bourgmestre et échevins de Mettet à Alexandre DEMANET pour un bien sis à Furnaux, rue du Chant des Oiseaux, parcelle cadastrée 4^e division, section B, n° 162b;

Vu la requête introduite le 13 mars 2001 par laquelle Alexandre DEMANET demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 26 mars 2001 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. BOSQUET, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 16 décembre 2003 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et la demande de poursuite de la procédure ainsi que le dernier mémoire du requérant;

Vu l'ordonnance du 13 avril 2004, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 13 mai 2004;

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

Entendu, en leurs observations, Me D. BRUSSELMANS, avocat, comparaisant pour le requérant, Me B. BILLET, loco Me Ph. WERY, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, M. BOSQUET, 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 peuvent être résumés comme suit :

1. Alexandre DEMANET et Céline DEMANET sont propriétaires de terres agricoles d'une superficie de 6 ha 28 a 90 ca sises rue du Chant des Oiseaux à Mettet (Furnaux au lieu-dit "Les Prés"), cadastrées 4^e division, section B, n° 162b. La partie de ces terrains qui longe la rue est inscrite au plan de secteur en zone d'habitat à caractère rural.

2. Sur les propriétés faisant face à ces terrains, de l'autre côté de la rue, ont été construites des habitations individuelles de type villa quatre façades. L'une de celles-ci appartenait (lors de la délivrance de l'acte attaqué) à Monsieur MASSCHELEYN. De

différentes pièces de cette maison s'ouvre une vue dégagée sur les terres agricoles situées en face.

3. Une demande de permis de lotir a été introduite par Alexandre DEMANET auprès de l'administration communale de Mettet le 7 décembre 1995. Cette demande vise à la division des terrains pré-décrits en 7 lots de 11 a 75 ca et 2 lots de 10 a 70 ca. Les prescriptions urbanistiques jointes à la demande de permis indiquent notamment que le projet de lotissement est réservé à la construction d'habitations unifamiliales de type villa ou bungalow. A cette demande sont notamment annexés outre les prescriptions urbanistiques, le plan du lotissement et une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement. Le projet initial prévoit la pose de drains dispersants.

3. Le projet est soumis à enquête publique du 7 décembre 1995 au 4 janvier 1996.

4. Une seule réclamation est introduite. Elle émane de Monsieur MASSCHELEYN et est rédigée comme suit :

" Concerne le lotissement «Demanet» rue du Chant des Oiseaux à Furnaux.
Il apparaît lors de la consultation du dit dossier que M. Demanet profiterait des renforcements de la ligne électrique et de l'éclairage public que j'ai fait installer à la dite rue du Chant des Oiseaux.

Nous trouvons cela anormal et nous nous opposons au projet.

Veuillez trouver ci-joint la photocopie des factures de IDEG.

Je suis entièrement à votre disposition s'il vous faut des renseignements complémentaires".

5. Le collège des bourgmestre et échevins de Mettet émet un avis favorable sur la demande le 5 janvier 1996 et transmet le dossier au fonctionnaire délégué, pour avis, le 25 janvier 1996.

6. Le 29 janvier 1996, le service voirie de la commune de Mettet émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis de lotir rédigé comme suit :

" Concerne : Demande de lotir de Mr DEMANET, rue de la Montagne, 9 à 5641 Furnaux.

Etant donné l'absence d'égout dans cette rue et la déclivité vers l'arrière du lotissement, imposer au lotisseur une canalisation en PVC diamètre 250 mm qui reliera le ruisseau de la Couture au lot N° 1 (150 m avec visite tous les 50 m), à partir du lot N° 1 jusqu'au lot N° 9, une canalisation en PVC diamètre 250 mm sur 175 m avec regard tous les 50 m et à 5 m de la borne arrière EST de chaque lot, un Y en PVC diamètre 250 mm et bouchon de fermeture (raccordement d'attente). Les

bâtitseurs devront s'équiper d'une station individuelle d'épuration avant de se raccorder au tuyau d'attente".

7. Le 8 février 1996, la société IDEG-INATEL informe le collège des bourgmestre et échevins des conditions d'équipement en électricité du futur lotissement. En ce qui concerne la distribution en eau et la téléphonie, l'association intercommunale des eaux de la Molinee et la société BELGACOM ont fait connaître leurs conditions de raccordement respectivement le 8 septembre et le 4 septembre 1995.

8. Par un courrier du 21 février 1996, le collège des bourgmestre et échevins informe Monsieur MASSCHELEYN que la société de distribution d'électricité s'est engagée à lui rembourser la moitié d'une somme déboursée par lui le 26 juillet 1991 relative au placement de trois luminaires d'éclairage public.

9. Parallèlement à la demande de permis de lotir, une demande de permis d'exploitation a été introduite auprès de l'administration communale en vue de l'installation et l'exploitation de drains de dispersion sur le terrain à lotir.

Ce projet a fait l'objet d'un avis favorable de la direction de Namur de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) et d'une décision du collège des bourgmestre et échevins du 8 mars 1996 octroyant le permis d'exploitation. Cette décision a été retirée et remplacée par une nouvelle décision prise le 19 avril 1996.

10. Des plans d'égouttage modifiés sont transmis au collège des bourgmestre et échevins qui les approuve le 26 juillet 1996 et les transmet au centre de Namur de la division de l'aménagement et de l'urbanisme du Ministère de la Région wallonne le 29 juillet 1996.

11. Le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur la demande de permis de lotir le 12 août 1996.

12. Le permis de lotir est délivré par le collège des bourgmestre et échevins le 16 août 1996. Il s'agit de l'acte attaqué.

13. Le 17 septembre 1997, Vincent DELCORDE achète l'immeuble de Monsieur MASSCHELEYN sis rue du Chant des Oiseaux , 28, où il est domicilié;

Considérant que la première partie adverse soulève une première exception d'irrecevabilité de la requête, au motif que celle-ci ne serait pas signée;

Considérant que l'original de la requête est signé; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que la première partie adverse et la partie intervenante soulèvent une exception d'irrecevabilité en raison de la tardiveté du recours; qu'elles exposent en substance que le requérant, bien qu'ayant acquis sa maison après la délivrance de l'acte attaqué, n'ignorait pas la disposition et la nature des lieux litigieux, ainsi que leur affectation au plan de secteur en zone d'habitat à caractère rural, et que, s'il s'était enquis lors de l'achat de son immeuble de l'existence d'un permis de lotir, il n'est pas permis de penser qu'il n'en aurait pas été informé, spécialement de la part de son vendeur qui n'ignorait pas le projet litigieux puisqu'il avait réclamé lors de l'enquête publique;

Considérant qu'en sa requête, le requérant expose qu'il a acheté son immeuble postérieurement à la délivrance de l'acte attaqué, que malgré les démarches qu'il avait entreprises lors de l'achat, il n'a jamais obtenu la moindre information au sujet de ce permis, que d'après d'anciens habitants, aucun avis de délivrance n'aurait jamais été affiché sur le terrain litigieux, qu'il a constaté au début du mois de juin 2000 que la parcelle litigieuse faisait l'objet de travaux de repérage des lots par des traits de peinture et la plantation de piquets, et que s'étant rendu le 5 juin 2000 à l'administration communale, il a été stupéfait d'apprendre l'existence de l'acte attaqué; qu'en son mémoire en réplique, il soutient que le fait que les terrains litigieux sont effectivement affectés en zone d'habitat à caractère rural n'impliquait pas ipso facto qu'un permis de lotir avait été délivré en ce qui les concerne, que ni la première partie adverse ni l'intervenant n'avancent d'élément sérieux établissant que le vendeur de sa maison l'aurait averti de l'existence d'un tel permis, qu'il n'y avait d'ailleurs aucune raison qu'il le fasse puisque le bien vendu ne faisait pas partie du périmètre du permis de lotir litigieux, et que le permis lui-même n'a même pas fait l'objet d'un affichage;

Considérant que, par un courrier du 9 octobre 2003, le conseil de la première partie adverse a informé l'auditeur rapporteur que sa cliente n'avait pas notifié l'acte attaqué à Monsieur MASSCHELEYN en sa qualité de réclamant lors de l'enquête publique; que l'article 284 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, tel qu'il était en vigueur à l'époque (CWATUPa) imposait une telle notification; que rien ne permet de présumer que l'auteur du requérant aurait eu connaissance de l'existence de l'acte attaqué, et encore moins de son contenu; que,

dans ces conditions, et en l'absence d'aucun élément concret apporté par la première partie adverse ou l'intervenant, qui établirait que le requérant a lui-même eu connaissance de l'acte attaqué plus de soixante jours avant l'introduction du recours, l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que des articles 2 et 6 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement en Région wallonne; qu'en sa requête, il fait valoir que l'acte attaqué ne comporte aucune motivation et que, dans son mémoire en réplique, il "requalifie" son moyen en précisant qu'il est "pris de la violation de l'article 54, § 2, al. 4 (ancien) du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP), ainsi que des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des articles 2 et 6 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, en ce que l'acte attaqué ne comporte aucune motivation";

Considérant que l'acte attaqué indique que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité, qu'une réclamation a été introduite et que le collège en a délibéré; qu'il reproduit ensuite l'avis favorable conditionnel du fonctionnaire délégué;

Considérant que les conditions imposées par le fonctionnaire délégué ont notamment trait à la typologie du volume principal des constructions, à la hauteur sous gouttières des volumes principaux, à la superficie au sol de ceux-ci, à la typologie des toitures, à l'interdiction de bâtir dans les zones de jardin, au raccordement à la canalisation d'égouttage de la voirie et à l'interdiction de modification du relief du sol; que même si cet avis ne fait pas expressément référence au bon aménagement des lieux, il doit être raisonnablement interprété comme signifiant qu'aux conditions qu'impose le fonctionnaire délégué, le projet de lotissement est compatible avec le bon aménagement des lieux, du moins selon la conception qu'en a le fonctionnaire délégué; que les conditions imposées par le fonctionnaire délégué et reprises in extenso dans les annexes à l'acte attaqué montrent que les autorités communales et régionales ont effectivement exercé leur pouvoir d'appréciation quant au caractère suffisant des conditions qui s'imposeront aux permis d'urbanisme subséquents, eu égard au bon aménagement des lieux; qu'il peut dès lors être admis que ces conditions tiennent lieu de motivation formelle;

Considérant que si le requérant estimait cette motivation formelle insuffisante ou entachée d'une erreur manifeste d'appréciation il lui appartenait d'en faire la démonstration, ce dont il s'abstient; que, de plus, l'examen du dossier administratif fait apparaître que le projet n'a suscité qu'une seule réclamation, celle de l'auteur du requérant, qui n'avait pour but que d'obtenir un partage des frais d'équipement exposés lors de la réalisation de son propre lotissement; que le projet n'a suscité aucune opposition de la part des voisins lors de l'enquête publique qui s'est tenue bien avant l'installation du requérant dans le voisinage et n'a fait l'objet d'aucun avis défavorable des différentes autorités et instances consultées; que le moyen n'est pas fondé en tant qu'il vise la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant, par ailleurs, que l'article 6 du décret de la Région wallonne du 11 septembre 1985 impose que les autorisations soient motivées en regard notamment des incidences que le projet pourrait avoir sur l'environnement et des objectifs particuliers du décret, précisés en son article 2; qu'en l'espèce, le permis est dépourvu de toute motivation répondant au prescrit de cette disposition; qu'il ne vise même pas la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis de lotir délivré le 16 août 1996 par le collège des bourgmestre et échevins de Mettet à Alexandre DEMANET pour un bien sis à Furnaux, rue du Chant des Oiseaux, parcelle cadastrée 4^e division, section B, n° 162b.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 297,48 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 173,53 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 123,95 euros.

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

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.