CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 151.905 du 29 novembre 2005

A.75.283/XIII-89

En cause : 1. **BERTRAND** Marie-Claire

2. **CAPRASSE** Didier,

ayant tous deux élu domicile chez
Mes Pierre BAUDINET et
Geoffroy VAN CUTSEM, avocats,
rue Beeckman 10
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

A.78.062/XIII-588

En cause : 1. **BERTRAND** Marie-Claire,

2. **CAPRASSE** Didier,

ayant tous deux élu domicile chez
Mes Pierre BAUDINET et
Geoffroy VAN CUTSEM, avocats,
rue Beeckman 10
4000 Liège,

contre :

la Commune de Remicourt,

ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme
ETABLISSEMENTS JEAN WUST,

ayant élu domicile chez
Mes André DELVAUX
et Patrick HENRY, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

A.80.471/XIII-861

En cause : 1. **BERTRAND** Marie-Claire,

2. **CAPRASSE** Didier,

ayant tous deux élu domicile chez
Mes Pierre BAUDINET et
Geoffroy VAN CUTSEM, avocats,
rue Beeckman 10
4000 Liège,

contre :

la Commune de Remicourt,

ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme
ETABLISSEMENTS JEAN WUST,

ayant élu domicile chez
Mes André DELVAUX
et Patrick HENRY, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 8 août 1997 par Marie-Claire BERTRAND et Didier CAPRASSE qui demandent l'annulation du permis de lotir délivré le 6 juin 1997 par le fonctionnaire délégué de l'administration de la Région wallonne à la commune de

Remicourt, relatif à un bien situé rue Rose et rue de Liège, sur une parcelle cadastrée section A, n° 446b (recours A.75.283/XIII-89);

Vu l'arrêt n° 68.937 du 20 octobre 1997 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 25 novembre 1997 par les requérants;

Vu la requête introduite le 27 mars 1998 par Marie-Claire BERTRAND et Didier CAPRASSE qui demandent l'annulation du permis de bâtir délivré le 10 décembre 1997 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Remicourt à la S.A. ETABLISSEMENTS JEAN WUST, ayant pour objet la construction de deux habitations sur les lots 5 et 6 du lotissement autorisé par le permis de lotir délivré le 6 juin 1997 et faisant l'objet du recours A.75.283/XIII-89 (recours A.78.062/XIII-588);

Vu la requête introduite le 1er octobre 1998 par laquelle la société anonyme ETABLISSEMENTS JEAN WUST demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 6 octobre 1998 accueillant cette intervention;

Vu la requête introduite le 29 septembre 1998 par Marie-Claire BERTRAND et Didier CAPRASSE qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré à la société anonyme ETABLISSEMENTS JEAN WUST par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Remicourt le 25 mars 1998, autorisant la construction de deux habitations sur les lots 5 et 6 du lotissement autorisé par le permis de lotir délivré le 6 juin 1997 et faisant l'objet du recours A.75.283/XIII-89 (recours A.80.471/XIII-861);

Vu la requête introduite le 8 avril 1999 par laquelle la société anonyme ETABLISSEMENTS JEAN WUST demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 14 avril 1999 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu les mémoires en intervention;

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

Vu les ordonnances du 15 avril 205 ordonnant le dépôt au greffe des dossiers et du rapport;

Vu les notifications du rapport aux parties, les demandes de poursuite de la procédure des requérants et les derniers mémoires;

Vu les ordonnances du 28 septembre 2005, notifiées aux parties, fixant les affaires à l'audience du 20 octobre 2005;

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

Entendu, en leurs observations, Me G. VAN CUTSEM, avocat, comparaissant pour les requérants, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour les parties adverses, et Me F. ABU DALU, loco Mes A. DELVAUX et P. HENRY, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier auditeur chef de section;

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 des recours se présentent comme suit :

1. Le 12 juillet 1996, l'administration communale de Remicourt introduit une demande de permis de lotir pour la création de vingt lots destinés à la construction de logements sociaux entre les rues Rose, A Vî Bon Dju et de Liège, sur une parcelle cadastrée section A, n^{o} 446b. L'accusé de réception du dossier complet est délivré le 16 octobre suivant. A l'époque, l'administration estime la surface du lotissement projeté à treize mille sept cent cinquante mètres carrés, plus précisément, comment l'indiquent les requérants à la page 3 de leur recours, un hectare, soixante-deux ares et nonante centiares.

Suivant les prescriptions du plan de secteur de Huy-Waremme, adopté par arrêté royal du 20 novembre 1981, les lieux sont situés en zone d'habitat à caractère rural.

Le projet a pour objet la division du terrain en vingt lots en façade des voiries rue de Liège, rue A Vî Bon Dju et rue Rose, comprenant des maisons individuelles, et des blocs de deux et trois maisons. Le centre du lotissement est occupé par une placette carrée et des espaces verts d'agrément, dans lesquels donnent les jardins des maisons. Le projet initial prévoit la création de quatre venelles intérieures et d'un chemin d'accès pour entretien.

2. La notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement jointe à la demande précise que le type de projet en cause n'est pas mentionné par les annexes du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne ou de son arrêté d'exécution du 31 octobre 1991. Suivant ce document, le lotissement s'implante sur d'anciennes terres de culture et n'a d'autres effets sur l'environnement que la production de déchets de vingt ménages et l'évacuation de leurs eaux usées dans le réseau d'égouts existant.

3. L'enquête publique, organisée en application des articles 265 et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine tel qu'il était en vigueur à l'époque (CWATUPa), s'est tenue du 16 au 30 octobre 1996.

Elle donne lieu au dépôt de nonante-huit réclamations et pétitions hostiles. La réunion de concertation, qui se déroule le 28 novembre suivant, confirme que les riverains mettent en cause l'absence d'intégration du projet au bâti existant, la présence de maisons jumelées ou triples, l'emprise au sol des constructions, jugée excessive par rapport aux dimensions des parcelles, et une trop grande concentration de logements sociaux dans le quartier.

Le projet de plan est modifié le 10 décembre 1996 pour tenter de répondre en partie aux réclamations.

4. Le 18 décembre 1996, le collège des bourgmestre et échevins répond aux réclamations et émet un avis favorable à la demande.

5. Le 6 janvier 1997, la commune transmet au fonctionnaire délégué :

" - le dossier complet de la demande de permis de lotir;
- proposition modificative à la présente demande;
- 2 copies de l'accusé de réception;
- attestation précisant que les avis et plan ont été affichés par le demandeur (...);
- attestation précisant que la commune a rempli ses obligations en matière de publicité (...);
- les réclamations et remarques écrites;
- 2 exemplaires de la délibération du Conseil communal du 12 décembre 1996 concernant l'élargissement de voiries et ouverture de venelles;
- 4 exemplaires de la délibération du Collège échevinal du 18 décembre 1996 émettant son avis".

6. Le 7 février 1997, la commune transmet au fonctionnaire délégué "trois exemplaires du procès-verbal de réunion de consultation en concertation du 28/11/1996", que celui-ci reçoit le 10.

7. Le 24 février 1997, le fonctionnaire délégué demande à la commune de revoir son projet dans les termes suivants :

" J'ai l'honneur d'accuser réception de votre demande du 10/02/97 (sic) relative à l'affaire reprise sous rubrique.

(...)

Vu l'enquête publique à laquelle ce dossier a été soumis et dont il résulte une pétition signée par un nombre important de personnes à l'encontre de ce dossier;

Les réclamations portent essentiellement sur le principe de localisation d'un ensemble de logements sociaux sur un même site, sur la densité des constructions et la typologie qui n'est pas du type «isolé» comme les lotissements de la rue de Liège;

Attendu le procès-verbal de la réunion de «concertation» qui a eu lieu le 28/11/96;

Attendu la délibération du Conseil Communal du 12/12/96 statuant sur le déclassement du tronçon compris entre le chemin vicinal n° 8 et le n° 1 parallèle au chemin n° 6 à l'atlas des chemins vicinaux de Remicourt (plans de détail annexés);

Attendu la délibération du Conseil Communal du 12/12/96 statuant sur l'élargissement des voiries (rue Rose, rue A Vî Bon Dju, rue de Liège) ainsi que sur les tracés des nouvelles voies d'accès telles qu'elles sont configurées au dossier de la demande de permis de lotir;

J'estime que le projet de lotissement est, au niveau des principes, tout à fait acceptable pour l'endroit. En effet, il est pour le moins surprenant que de nombreux réclamants prennent comme référence le bâti récent du type pavillonnaire de la rue de Liège alors que le terrain concerné est par ailleurs très proche du noyau ancien.

Les caractéristiques du tissu ancien sont une certaine densité, un mode d'implantation en mitoyen et une forme de groupement subtilement organisée.

Ce mode d'implantation correspond à une gestion parcimonieuse du sol telle que prescrite par l'article 1er du CWATUP.

Par ailleurs et contrairement aux affirmations de certains réclamants, la référence au règlement sur les bâtisses en site rural ne peut avoir pour conséquence ou modèle un tissu constitué de maisons isolées, telles que la rue de Liège. Ce modèle d'urbanisation n'est actuellement plus encouragé par la Région Wallonne; il est dévoreur d'espace et nie complètement la morphologie du tissu ancien fait plutôt de groupement.

En effet, la démarche du Collège, de promouvoir l'accès au logement dont le caractère social est tout à fait relatif (puisque des immeubles seront vendus) doit être encouragée et soutenue.

Il y a également lieu de souligner que la Région Wallonne n'accorde plus de prime à la construction pour des maisons isolées mais uniquement pour des logements contigus (mitoyen) situés dans un îlot aggloméré. C'est le cas de ce projet, son principe correspondant parfaitement aux options régionales en matière de logement et d'aménagement du territoire.

Toutefois, si le principe de ce projet de lotissement ne doit pas être remis en cause, j'estime que sa conception doit faire l'objet d'adaptation visant à son amélioration.

A. Après examen du dossier en cause, il s'avère que les différentes implantations sont trop systématiques.

Il serait judicieux d'étudier une nouvelle fois le plan terrier avec plus de souplesse et moins de rigueur dans l'alignement, les groupements seraient donc préférables pour une meilleure intégration au bâti local (alterner les groupements par 2 ou par 3 avec éventuellement une habitation isolée par exemple, afin de rompre l'effet de rigidité dans l'alignement.

Par ailleurs, afin d'assurer une unité à cet ensemble d'habitations, 1 ou 2 sorte(s) de briques seulement devrait être autorisée, en référence avec le bâti traditionnel de qualité. L'aménagement d'un espace central en zone d'espace vert et de jeux avec plantations est à encourager fortement.

Il conviendra cependant d'éviter de donner à cet aménagement un caractère urbain. Des essences caractéristiques de la Hesbaye devront être choisies pour les plantations en intégrant une part importante de hautes tiges. Un plan détaillé et précis sera également établi lors de la réintroduction du plan terrier remanié. En effet, les logements projetés doivent faire l'objet de groupements par 3 ou 4 maximum afin de créer des ouvertures dites «paysagères» et de supprimer l'effet de ruban dans les futures implantations.

B. Les zones de recul des lots 1 à 4 passeront à 7,00 m ainsi que celles des lots 8 à 10 afin de créer un léger décrochement dans l'alignement des futures constructions. Les lots 5 et 7 resteront à 10,00 m.

C. Les lots 11 à 13 passeront à 7,00 m de la zone de recul.

D. Les lots 18 à 20 passeront à 7,00 m maximum et les lots 16 à 17 resteront à 10,00 m.

E. Il est à envisager la création de cours intérieures pour les lots 5 à 7 par exemple à revêtir au moyen de pavés de rue, de klinkers ou éléments en béton ajouré

laissant pousser un gazon en gardant une unité de matériaux et à refermer à front de voirie par des murets en briques identiques à celles préconisées pour les habitations.

F. Le choix de la brique de parement extérieur, de la tonalité neutre, rouge-brun, de type rugueux ainsi que des matériaux de toiture, noir-mat fera l'objet d'un soin très particulier. Un échantillon desdits matériaux nous sera présenté avant la délivrance du permis de bâtir.

G. La cour intérieure sera redressée au profit d'une implantation droite.

H. Les accès aux garages projetés seront jumelés et indiqués comme tels au plan remanié.

I. Les emplacements de parcage respecteront le caractère paysager des lieux; ceux-ci seront ordonnés et discrets.

J. Le respect de la typologie régionale devra être impérativement observé. L'élaboration des futures constructions devra tenir compte de la simplicité souhaitable dans le site caractérisé des habitations traditionnelles de la Hesbaye".

8. Le projet, remanié le 15 mars 1997 en fonction des remarques du fonctionnaire délégué, fait l'objet d'une nouvelle enquête publique qui se tient du 16 avril au 10 mai 1997, suscitant le dépôt d'une pétition hostile signée par de nombreux riverains.

Une réunion de concertation se tient le 16 mai 1997. L'opposition porte surtout sur le maintien de deux blocs de trois maisons.

9. Le 20 mai suivant, le conseil communal approuve les modifications apportées aux voiries.

10. Le dossier est transmis au fonctionnaire délégué le 21 mai 1997, assorti d'un avis du collège des bourgmestre et échevins répondant de la manière suivante aux réclamations des riverains :

" 1. Le terrain acquis par la Commune de Remicourt se situe en zone d'habitat à caractère rural configurée au plan de secteur de Huy-Waremme. Les habitants de la Rue Rose doivent donc savoir qu'un jour ou l'autre, des constructions y seront érigées.

2. Il y a une pénurie de logements : la politique actuelle est d'en créer.

3. La Commune a acquis le terrain dans un but d'utilité publique, soit pour y réaliser un lotissement social et y construire des logements sociaux. Cette démarche repose sur une décision du Conseil communal prise à l'unanimité.

4. La Convention de mise à disposition du terrain a été adoptée, à l'unanimité, par le Conseil communal pour permettre à la Sté. J. WUST d'y construire des logements sociaux.

5. En qualifiant le lotissement ou les logements de «sociaux», le Conseil communal veut ainsi permettre au plus grand nombre de candidats de se porter acquéreurs ou locataires des maisons construites, leurs candidatures supposant qu'ils réunissent les conditions admises pour pouvoir prétendre à l'obtention de prêts sociaux tels qu'ils sont proposés par la Société Wallonne du Logement (Anciennement Petite Propriété Terrienne);

6. Le deuxième projet proposé, établi par Mr. J.L. JOASSIN, répond, en tous points, à la volonté unanime du Conseil communal et au contenu de la Convention approuvée par le même Conseil communal, et toujours à l'unanimité, en séance du 4 juillet 1996;

7. La seule opposition des réclamants au projet vise la construction des deux blocs de trois maisons;

8. Le Collège échevinal, se référant à l'avis du Fonctionnaire Délégué de la Direction provinciale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine du 24.02.1997, constate que le nouveau projet répond en tous points aux exigences contenues dans l'avis susvisé et particulièrement aux dispositions de l'article 1er du C.W.A.T.U.P.

9. Le Collège échevinal fait également état de la lettre du 10.04.1997 transmise en annexe des avis individuels adressés aux occupants des immeubles situés dans un rayon de 100 mètres à partir des limites du terrain visé, laquelle retrace toutes les démarches qu'il a entreprises afin de satisfaire les exigences du Comité de quartier des rues concernées.

10. Le Collège échevinal souligne également les concessions accordées au dit Comité de quartier et au Collège échevinal par le Fonctionnaire Délégué suite aux contacts et réunions organisés en ses bureaux à Liège".

11. Le 6 juin 1997, le fonctionnaire délégué délivre le permis de lotir motivé comme suit :

" Vu la demande introduite le 7/02/97 (sic) par l'Administration communale de REMICOURT et reçue le 10/02/97 relative à un bien sis à REMICOURT, rues Rose et de Liège et tendant (à) lotir la parcelle considérée en 20 lots;

(...)

Vu l'avis du 7/02/97 (sic) du Collège des Bourgmestre et Echevins de REMICOURT;

Attendu que la demande a été soumise à l'enquête publique, (...);

Au plan de secteur de Huy-Waremme approuvé par A.R. du 20/11/81, la parcelle en cause est située en zone d'habitat à caractère rural linéaire.

Au vu des documents joints à la demande et notamment la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, il appert que le projet en cause n'est pas de nature à nuire au bon aménagement des lieux et s'intègre correctement dans le site bâti existant tant en ce qui concerne l'implantation du bâtiment qu'au niveau des prescriptions urbanistiques du dit lotissement.

Les conditions d'infrastructure sont suffisamment rencontrées.

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins de REMICOURT a émis un avis favorable au sujet de cette demande en date du 18/12/96;

Considérant que le projet a été revu compte tenu de mon avis du 24/02/97;

Considérant que le projet remanié a fait l'objet de nouvelles procédures d'enquête et de concertation;

Vu la nouvelle délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 21/05/97 sur le projet remanié;

Considérant que le lotissement en cause comporte 20 lots d'une superficie totale de +/- 13.750 m², impliquant l'élargissement des trois voiries périphériques et la création de quatre venelles intérieures et un chemin d'accès;

(...)

Vu l'enquête publique à laquelle ce dossier a été soumis (16 avril 97 au 10 mai 97) et dont il résulte une pétition collective signée par 81 personnes à l'encontre de ce projet;

Les réclamations portent essentiellement sur le principe de localisation d'un ensemble de logements sociaux sur un même site, sur la densité des constructions (aucun bloc de 3 maisons);

Attendu le procès-verbal de la réunion de «concertation» qui a eu lieu le 16 mai 1997;

Attendu la délibération du Conseil Communal du 20 mai 1997 statuant sur l'élargissement des voiries (rue Rose, rue A Vî Bon Dju, rue de Liège) ainsi que sur les tracés des nouvelles voies d'accès telles qu'elles sont configurées au dossier de la demande de permis de lotir.

J'estime que le projet de lotissement est, au niveau des principes, tout à fait acceptable pour l'endroit. En effet, il est pour le moins surprenant que de nombreux réclamants prennent comme référence le bâti récent du type pavillonnaire de la rue de Liège alors que le terrain concerné est par ailleurs très proche du noyau ancien.

Les caractéristiques du tissu ancien sont une certaine densité, un mode d'implantation en mitoyen et une forme de groupement subtilement organisée.

Ce mode d'implantation correspond à une gestion parcimonieuse du sol telle que prescrite par l'article 1er du CWATUP et permet la réalisation d'un espace vert au bénéfice de la collectivité.

Par ailleurs et contrairement aux affirmations de certains réclamants, la référence au règlement sur les bâtisses en site rural ne peut avoir pour conséquence ou modèle un tissu constitué de maisons isolées, telle que la rue de Liège. Ce modèle d'urbanisation n'est actuellement plus encouragé par la Région Wallonne; il est dévoreur d'espace et nie complètement la morphologie du tissu ancien fait plutôt de groupement.

En outre, la densité de logement proposée sur l'étendue du terrain est de 14,5 logements à l'hectare (20 logements pour 13.750 m²), ce qui est parfaitement conforme à la densité faible déterminée à l'article 171 du CWATUP (15 logements à l'hectare).

En effet, la démarche du Collège, de promouvoir l'accès au logement dont le caractère social est tout à fait relatif (puisque des immeubles seront vendus) doit être encouragée et soutenue.

Il y a également lieu de souligner que la Région Wallonne n'accorde plus de prime à la construction pour des maisons isolées mais uniquement pour des logements contigus (mitoyen) situés dans un îlot aggloméré. C'est le cas de ce projet, son principe correspondant parfaitement aux options régionales en matière de logement et d'aménagement du territoire.

Vu la délibération du 12/12/96 du Conseil Communal portant sur le déclassement du tronçon compris entre le chemin vicinal n° 8 et le n° 1 parallèle au chemin n° 6 à l'atlas des chemins vicinaux de Remicourt (plans de détails annexés)".

Cette décision fait l'objet du recours en annulation enrôlé sous les références A.75.283/XIII-89.

12. Le 4 décembre 1997, la S.A. ETABLISSEMENTS JEAN WUST introduit, à l'administration communale de Remicourt, une demande de permis de bâtir pour la construction de deux habitations jumelles devant s'implanter sur les lots 5 et 6.

Le permis est délivré par délibération du collège des bourgmestre et échevins du 10 décembre 1997. Cette décision fait l'objet du recours en annulation enrôlé sous les références A.78.062/XIII-588.

13. Un second permis d'urbanisme est délivré le 25 mars 1998. Il se rapporte au même projet que celui qui avait déjà été autorisé, moyennant des modifications mineures, portant notamment sur l'inclinaison des toitures. Cette autorisation fait l'objet du recours en annulation enrôlé sous les références A.80.471/XIII-861.

14. Le 16 octobre 2002, un conseil des requérants a indiqué, documents à l'appui, que les "phases II et III" du lotissement étaient en cours d'exécution. A l'audience, il a été confirmé qu'un permis de lotir pour les parcelles voisines avait été délivré, mais n'avait pas fait l'objet d'un recours;

Considérant que les trois recours sont introduits par les mêmes requérants et portent le premier, sur un permis de lotir et, les deux autres, sur des permis de bâtir qui trouvent leur fondement dans ce permis de lotir; qu'en raison de leur connexité, il est de l'intérêt d'une bonne justice de les joindre;

Considérant que les requérants ont perdu intérêt à poursuivre l'annulation du permis de bâtir délivré le 10 décembre 1997, lequel a été suivi du permis d'urbanisme

délivré le 25 mars 1998 qui, s'il ne retire pas expressément ce permis antérieur, est, selon la partie adverse, celui qui a été exécuté;

Recours A. 75.283/XIII-89.

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 2 et 4 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne ainsi que des articles 4, alinéa 1er, et 9, alinéa 1er, 1°, et de l'annexe II de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 31 octobre 1991 portant exécution du décret précité; que, selon eux, le lotissement projeté ab initio s'étendait sur plus de trois hectares et que, donc, une étude d'incidences était requise; qu'ils affirment que, dans la réalité des intentions du lotisseur, il allait couvrir les parcelles cadastrales 443g, 445b et 446b, soit environ six hectares; qu'ils en veulent pour preuve la "convention de mise à disposition de terrains" souscrite entre la commune de Remicourt et la société ETABLISSEMENTS JEAN WUST qui expose notamment ce qui suit :

" (...)

2. La commune souhaite devenir propriétaire de deux terrains voisins du terrain ci-dessus déterminé (voir plan), afin d'y réaliser le même projet avec la S.A. WUST et selon les principes retenus dans le cadre de la présente convention.

En cas de réalisation de cette extension du projet, les parties conviendront entre elles des modalités particulières et conditions de cette extension, et s'engagent réciproquement dès à présent à contracter pour cette extension dans l'esprit défini par la présente convention.

(...)";

qu'ils estiment que l'intention annoncée ressort aussi du plan du lotissement qui prévoit une voirie intérieure se terminant, brutalement, en plein champ et que, dans la situation considérée, la commune, demanderesse de permis, aurait pu immédiatement faire porter son projet sur l'ensemble de la zone projetée en recourant éventuellement à la solution du "phasage"; qu'ils précisent alors ce qui suit :

" Si l'on ne peut guère reprocher à la commune de Remicourt, probablement dans un souci de prudence budgétaire, de ne pas avoir réalisé l'opération par un seul permis de lotir, ce qui n'est légalement pas obligatoire, il n'en reste pas moins que l'application de la réglementation relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement n'est pas liée à la portée du permis de lotir sollicité, mais bien au projet global de lotissement";

qu'ils suggèrent d'appliquer à la situation litigieuse, par analogie, l'enseignement de l'arrêt MANIQUET et LECOMTE, n° 45.755 du 26 janvier 1994, singulièrement le passage de l'arrêt suivant lequel "à peine de perdre toute effectivité, l'étude d'incidences (...) doit être réalisée avant que soit délivrée la première des autorisations qui concourent à la réalisation du projet"; qu'ils ajoutent que tant le décret du 11 septembre 1985 que l'arrêté d'exécution du 31 octobre 1991 distinguent les notions de projet et d'autorisation et remarquent que, quand toute demande d'autorisation doit être assortie d'une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, la réglementation recourt à la notion de projet quand il s'agit, cette fois, de dresser la liste de ceux qui sont obligatoirement soumis à étude d'incidences; qu'ils font valoir qu'appréhender les projets dans leur ensemble ab initio, et même tenir compte d'installations voisines et complémentaires pour apprécier leurs incidences sur l'environnement, répond aux objectifs du législateur et permet de prévenir le contournement de la règle par la pratique dite du "saucissonnage"; qu'en réplique, ils apportent deux nouveaux éléments qui démontrent, selon eux, que l'intention initiale de la commune était bien de créer un vaste lotissement s'étendant sur trois parcelles cadastrales pour totaliser une surface nettement supérieure à six hectares, soit plus du double du seuil prescrit pour la réalisation d'une étude d'incidences : d'une part, le 11 août 1997, l'administration communale a écrit à un candidat acquéreur ce qui suit : "Nous sommes évidemment disposés à vous rencontrer dans le cadre de l'étude du lotissement de la parcelle voisine"; d'autre part, la feuille locale Publi-Tout du 3 décembre 1997 signalait l'ouverture prochaine du chantier qui allait porter sur "les vingt premières maisons"; qu'en annexe à leur dernier mémoire, les requérants déposent des pièces complémentaires (comme l'ordre du jour du conseil communal du 9 mai 2005 et des photographies du 28 mai 2005) attestant de l'état d'avancement du projet dans son ensemble et notamment des phases 2 et 3; qu'ils soutiennent que le reportage photographique atteste que, dès la réalisation de la phase I, l'objectif réel était en fait la réalisation de l'ensemble du projet sur une superficie de plus de 3 hectares (venelles éclairées se dirigeant vers les champs) et que le phasage a permis de ne pas respecter les obligations légales relatives à l'étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant qu'il n'est pas contesté que l'objet de la demande d'autorisation, aussi bien que l'acte attaqué, sont limités à une surface inférieure au seuil fixé par l'annexe II de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 31 octobre 1991 portant exécution du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, tels que ces textes étaient applicables à l'époque; que l'article 9 dudit arrêté soumettait à étude d'incidences les projets visés à l'annexe II; que cette annexe II incluait les lotissements visés à l'article 254 du Code

wallon de l’aménagement du territoire et de l’environnement tel qu’il était applicable à l’époque (CWATUPa), soit les lotissements de 3 hectares et plus;

Considérant que c'est au moment où l'autorisation est délivrée qu'il faut apprécier si son objet dépasse ou non le seuil réglementaire;

Considérant qu'à supposer même qu'il faille tenir compte des intentions des parties dès la première demande d'autorisation, les documents produits par les requérants ne permettent pas d' affirmer que le projet de lotissement allait dépasser avec certitude le seuil fixé, au moment où fut introduite la demande litigieuse; qu'à cette époque, l'extension du lotissement était certes envisagée mais était encore aléatoire; qu'il ressort en effet, d'une part, de la convention même signée avec la S.A. ETABLISSEMENTS WUST dans le cadre de la réalisation du projet attaqué que la commune n'était pas propriétaire des parcelles voisines même si elle souhaitait les acquérir pour les lotir aussi; que, d'autre part, si les requérants ont encore produit des pièces à l'appui de leur thèse, en même temps qu'ils ont notifié leur mémoire en réplique dans l'affaire enrôlée sous les références A.80.471/XIII-861, pièces desquelles il résulte que la commune a entamé, en février 1991, des pourparlers avec la fabrique d'église "Cathédrale de Liège" pour l'achat de la parcelle contiguë, il en ressort au contraire que le projet de "grand lotissement" n'était pas suffisamment concrétisé au moment où la demande litigieuse fut introduite; que les photographies déposées en annexe au dernier mémoire et datées du 28 mai 2005 ainsi que les autres documents déposés ne démentent pas ces constatations; que le moyen n’est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen "d'erreurs (de fait) et d'ambiguïtés dans les motifs, qui en altèrent la qualité de la motivation au point de lui en retirer toute pertinence"; que, plus particulièrement, ils font valoir que l'acte attaqué se réfère à tort à une demande de permis introduite le 7 février 1997 et reçue le 10 février suivant, et qu'au troisième alinéa de la page 2, l'acte fait état d'un "bâtiment" alors qu'il s'agit d'une demande de permis de lotir, ainsi que de quatre venelles intérieures et un chemin d'accès alors que les plans du lotissement en prévoient seulement trois; que, sur le passage de l'acte attaqué qui évoque "le bâti récent du type pavillonnaire de la rue de Liège alors que le terrain concerné est par ailleurs très proche du noyau ancien", les requérants font observer, d'une part, que la rue de Liège ne comporte aucun élément de "type pavillonnaire" et, d'autre part, que le lotissement se situe à plus de cinq cents mètres du noyau ancien; que, toujours à propos de la configuration de la rue de Liège, le permis contesté évoque un "tissu constitué de maisons isolées" alors que, selon eux, cette voirie n'est pas bâtie sur tout son tracé; qu'ils relèvent qu'après avoir relativisé la

dimension sociale du projet, le fonctionnaire délégué considère que cet aspect doit être "encouragé et soutenu";

Considérant qu'il ressort du dossier administratif qu'en réalité, le fonctionnaire délégué s'est référé à une lettre qui lui a été adressée le 7 février 1997 et qu'il a reçue le 10 février 1997 et par laquelle la commune de Remicourt lui transmettait trois exemplaires du procès-verbal de la réunion de concertation du 28 novembre 1996, complétant ainsi définitivement le dossier de demande de permis de lotir; que c'est cette date qui est déjà visée dans la lettre du fonctionnaire délégué du 24 février 1997 dans laquelle il demandait à la commune de revoir son projet; qu'il s'agit à l'évidence d'une erreur matérielle dont les requérants ne soutiennent pas qu'elle aurait pour effet d'empêcher le fonctionnaire délégué de décider en connaissance de cause; que le grief ne peut être retenu;

Considérant que l'emploi du terme "bâtiment" au singulier est assurément impropre en l'espèce mais compte tenu de la phrase où il s'inscrit, le seul sens à lui donner est celui d'une appréciation favorable de l'implantation des futures constructions, aucun élément du dossier ne donnant à penser que le fonctionnaire délégué aurait confondu une demande de permis de bâtir une habitation individuelle et la demande de permis de lotir; que le grief ne peut être retenu;

Considérant que le projet initial prévoyait un quatrième accès, au nord, aboutissant dans la rue Rose, qui fut ensuite abandonné; que le seul fait d'indiquer quatre au lieu de trois voiries intérieures dans les motifs de l'acte attaqué n'est pas susceptible d'en compromettre la légalité, alors que le plan de lotissement est à cet égard sans ambiguïté; que le grief ne peut être retenu;

Considérant que les extraits de matrice cadastrale qui figurent au dossier illustrent la présence de plusieurs maisons isolées à proximité du lotissement, notamment rue de Liège; que la volonté de rompre avec ce type d'aménagement n'est pas illégale; que, contrairement à ce que soutiennent les requérants, il n'y a pas de contradiction entre l'appréciation portée par le fonctionnaire délégué sur le type de bâti existant rue de Liège, à savoir une succession de maisons isolées, et le fait qu'elle ne soit pas bordée d'habitations tout au long de son parcours; que le grief ne peut être retenu;

Considérant, enfin, qu'il ne peut être reproché à l'auteur de l'acte d'exprimer une opinion favorable au logement social en général tout en constatant qu'il convient de relativiser cette qualification dans le cas litigieux; qu'au regard de l'obligation de motivation formelle des actes administratifs, le point de vue du fonctionnaire délégué

répond adéquatement à la crainte des riverains, exprimée lors de l'enquête, de voir proliférer de "véritables" logements sociaux; qu'il n'appartient en tout cas pas au Conseil d'Etat, au prétexte de sanctionner une prétendue contradiction, de se prononcer sur le caractère plus ou moins social du projet et d'apprécier l'opportunité d'encourager l'accès à la petite propriété terrienne; qu'il ne peut que sanctionner l'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant qu'aucun des griefs avancés ne peut être retenu; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation de l'article 50 du CWATUPa "en ce que l'acte attaqué est fondé sur un dossier de demande inexistant"; qu'ils soutiennent que les seuls éléments du dossier auxquels ils ont pu avoir accès remontent au 12 juillet 1996 alors qu'il est patent que le projet de lotissement a été fondamentalement modifié après cette date, en sorte que la commune aurait dû introduire une nouvelle demande de permis en bonne et due forme;

Considérant que le dossier administratif ne contient qu'une seule demande de permis, introduite le 12 juillet 1996 et dont il a été accusé réception le 16 octobre suivant; que le projet initial, soumis à enquête publique du 16 au 30 octobre 1996, a été profondément modifié à la demande du fonctionnaire délégué; que ce projet, modifié le 15 mars 1997, a été soumis à une nouvelle enquête publique du 16 avril au 10 mai 1997 et a fait l'objet d'une réunion de concertation le 16 mai 1997; qu'il est donc inexact de prétendre qu'ils n'ont eu accès qu'au dossier de demande initial; qu'il ne ressort par ailleurs d'aucune disposition légale ou réglementaire que le demandeur de permis serait tenu de compléter un nouveau formulaire de demande à chaque fois qu'il apporterait des modifications à son projet; que le moyen manque dès lors tant en droit qu'en fait;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la violation de l'article 1er, alinéa 2, du CWATUPa ainsi que de "l'irrespect de la continuité d'appréciation dans le bon aménagement des lieux"; qu'ils soutiennent que le permis litigieux s'écarte fondamentalement des caractéristiques du lotissement voisin, pour lequel l'autorisation fut délivrée à Alfred ROBERTI le 13 mars 1972, singulièrement la densité d'occupation de la surface lotie, sensiblement plus élevée pour le permis le plus récent; qu'ils reprennent l'argument tenant à l'aspect "social" du lotissement litigieux, pour mettre en doute la réalité de cet objectif; qu'en réplique, ils s'étonnent de ce que les motifs du permis attaqué se réfèrent au bâti ancien de Remicourt, dont l'aspect n'est guère comparable à celui du lotissement litigieux, sans faire nulle part allusion, encore moins référence, au lotissement voisin ROBERTI, élément de comparaison pourtant plus

pertinent que le noyau du village; que, selon eux, la circonstance que les conceptions urbanistiques de la Région wallonne auraient évolué ne la dispense pas de tenir compte de la structure du bâti environnant; qu'ils affirment qu'à terme, le lotissement pourra accueillir jusqu'à quatre cents habitants sur une surface réduite, "ce qui entraînera indiscutablement une modification profonde dans le tissu socio-économique du village et plus particulièrement des rues qui bordent le projet, où sont notamment domiciliés les requérants"; qu'ils estiment que les difficultés dues au stationnement des voitures - en comptant treize à quatorze voitures pour dix habitants - n'ont pas été envisagées par l'auteur de l'acte;

Considérant que le moyen, tel qu'il est libellé dans la requête, conduirait le Conseil d'Etat à juger de l'opportunité de l'acte attaqué; que, sauf erreur manifeste, non établie en l'espèce, le juge de l'excès de pouvoir est sans compétence pour exercer ce type de censure; qu'outre les différences de nature entre les deux lotissements, la partie adverse a pu, sans qu'il puisse lui être reproché une erreur manifeste d'appréciation, évoluer dans sa conception du bon aménagement de l'espace pour préférer le regroupement des habitations; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le grief tenant au stationnement des véhicules n'est pas recevable pour avoir été soulevé pour la première fois dans le mémoire en réplique;

Recours A. 80.471/XIII-861.

Considérant que les requérants prennent un premier moyen invoquant, par voie incidente, l'illégalité du permis de lotir sur la base duquel le permis d'urbanisme attaqué fut délivré; que les griefs étant reproduits dans les mêmes termes, le moyen doit être rejeté au même titre que le recours dirigé directement contre la première autorisation;

Considérant que les requérants prennent un second moyen 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 dans la Région wallonne; que, selon eux, la partie adverse "ne livre aucun élément en relation avec les critères de fait qui lui font admettre le projet de construction, particulièrement eu égard au bâti avoisinant et à la bonne intégration dans le milieu semi-rural"; qu'ils soutiennent que l'existence d'un permis de lotir n'a pas pour effet de dispenser l'autorité de motiver les décisions de délivrer des permis d'urbanisme dans le périmètre du lotissement même si cette

motivation peut être moins élaborée; qu'en réplique, ils précisent que le permis de lotir laisse une certaine marge de manoeuvre au bâtisseur, ce qui contraint l'autorité à motiver, in concreto, l'intégration de la construction projetée au "patrimoine bâti" existant;

Considérant que la seule circonstance qu'un projet d'urbanisme serait conforme aux dispositions applicables des plans d'aménagement ou d'un permis de lotir ne dispense pas l'administration de son obligation de vérifier s'il peut être réalisé compte tenu des caractéristiques de l'endroit et de justifier sa décision au regard du bon aménagement des lieux;

Considérant qu'en l'espèce, le permis contesté est motivé comme suit :

" Les ouvrages à réaliser, conformes aux dispositions de l'article 27 du CWATUP (décret du 27 novembre 1997), sont de nature à s'intégrer correctement dans le site bâti existant tant en ce qui concerne leur implantation qu'aux niveaux architectural et esthétique. En fonction des renseignements fournis et notamment, des indications de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, le projet n'est pas susceptible de nuire de manière sensible aux intérêts des voisins immédiats. Les conditions d'infrastructure sont suffisamment rencontrées";

Considérant que cette motivation, reproduite au dispositif de l'acte, est suffisante compte tenu des caractéristiques de l'espèce et du contexte réglementaire; que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

Les affaires inscrites sous les nos A.75.283/XIII-89, A.78.062/XIII-588 et A.80.471/XIII-861 sont jointes.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur le recours A.78.062/XIII-588.

Article 3.

Les requêtes en annulation enrôlées sous les numéros A.75.283/XIII-89 et A.80.471/XIII-861 sont rejetées.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 1636,14 euros, sont mis à la charge des requérants à concurrence de 1165,13 euros, à la charge de la partie adverse à concurrence de 347,06 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 vingt-neuf novembre deux mille cinq 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.