

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 79.429 du 23 mars 1999

A.81.535/XIII-930

En cause : **HUMBLET** Jean-Louis,
ayant élu domicile chez
Me Luc OGER, avocat,
avenue Sergent Vriethoff 141/33
5000 Namur,

contre :

1. **la Commune d'Assesse,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 14 décembre 1998 par Jean-Louis HUMBLET, tendant à la suspension de l'exécution du permis de lotir délivré le 10 septembre 1998 aux consorts DEMAZY-PIRSON par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Assesse concernant un bien sis à Assesse, rue du Pourrain, cadastré section B, n° 180 l/pie;

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation du même acte;

Vu le dossier administratif de la première partie adverse;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la seconde partie adverse;

Vu le rapport de M. NEURAY, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 1^{er} mars 1999 fixant l'affaire à l'audience du 18 mars 1999 à 9.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me L. OGER, avocat, comparaissant pour le requérant, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

Le 3 juin 1998, la société privée à responsabilité limitée "BEXIMMO", agissant en qualité de mandataire des consorts DEMAZY-PIRSON, a introduit auprès de l'administration communale d'Assesse une demande de permis de lotir une partie de parcelle située rue du Pourrain et cadastrée section B, n° 180 l. Le projet comporterait trois lots

d'environ douze ares, situés dans le prolongement d'un premier lotissement autorisé en 1997.

Selon les prescriptions du plan de secteur de Namur, arrêté par l'Exécutif régional wallon le 14 mai 1985, les lieux sont situés en zone d'habitat à caractère rural (aplat rouge zébré de blanc) sur une profondeur de cinquante mètres le long de la voirie et en zone agricole (aplat jaune) pour le surplus.

Il ne s'y applique pas de plan particulier d'aménagement et la commune d'Assesse ne remplit pas les conditions de "décentralisation" prévues par l'article 107, § 1^{er}, 3^o, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

La notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement qui était jointe à la demande indique notamment ce qui suit :

" Le projet de lotissement concerne une pâture en pente douce sud-nord (...) dans un site de bonnes valeurs biologique, écologique et paysagère. Le terrain est situé à front de la rue du Pourrain en talus d'environ 1,10 mètre de hauteur qui a été profilé en 6/4 sur un terrain privé. Le nouvel alignement de voirie ayant été fixé à une parallèle de 4 mètres du bord de l'asphaltage. L'accotement a été terrassé jusqu'au niveau de cet asphaltage en vue de dégager les accès aux parcelles.

(...)

Le lotissement projeté est situé à front d'une voirie communale (chemin de grande communication) asphaltée, équipée en eau de distribution, électricité, télédistribution et égouttage. Les travaux d'équipement ont été réalisés dans le cadre du lotissement MERCIER-MATAGNE récemment viabilisé. (...) La superficie des parcelles permet un aménagement arboré avec des essences adaptées à la région.

Le recul envisagé est justifié par le caractère juridique de la voirie (grande communication) ainsi que par le fait que la plupart des habitations environnantes existantes sont implantées en recul important.

(...)

Le charroi supplémentaire prévisible sera de minime importance et empruntera les itinéraires existants.

En dehors des eaux et déchets domestiques ordinaires, aucun effluents liquides ou gazeux et déchets solides ne seront normalement produits.

(...)"

L'article 3, alinéa 1^{er}, des prescriptions littérales du lotissement ("destination") précise ce qui suit :

" Le terrain est destiné à la construction d'habitation à caractère résidentiel permanent et familial pouvant comporter accessoirement les locaux nécessaires à l'exercice de commerce, d'artisanat ou de profession libérale, pour autant que l'affectation à l'habitation de l'ensemble des constructions du lot reste l'élément dominant".

Les constructions seront des habitations unifamiliales (article 4, alinéa 1^{er}). La zone de bâtisse est limitée à une profondeur de quinze mètres calculée à partir de l'alignement de la voirie (article 6, alinéa 4). L'article 13 ajoute ce qui suit :

" Le permis de bâtir pourra être délivré étant donné que les équipements en eau, égouttage et profilage du talus ont été réalisés dans le cadre du lotissement voisin MERCIER-MATAGNE dont le permis a été délivré le 18/09/1997".

Le 8 juin 1998, le géomètre de la société BEXIMMO a écrit à la commune pour demander une rectification de l'alignement permettant de localiser les infrastructures de distribution d'eau et d'égouttage dans le domaine public. L'opération entraînerait la cession à l'autorité gestionnaire de la voirie d'une bande de terrain d'une largeur d'environ 1,13 mètre, équivalent à 77 m².

En conséquence, une enquête publique a été organisée du 23 juin au 8 juillet 1998. Elle a suscité le dépôt d'une réclamation collective, signée par dix habitants de la rue du Pourrain, dont le requérant. Les réclamants y contestent le recul prévu de huit mètres, qui

créerait des vues plongeantes sur les maisons situées en contre-bas. Ils demandent que la bâtisse soit plutôt implantée à vingt mètres de l'alignement.

Par délibération du 16 juillet suivant, le conseil communal a approuvé l'incorporation de la bande de terrain à la voirie.

Le 13 août 1998, le collège des bourgmestre et échevins a donné un avis favorable sur la demande de permis de lotir.

L'avis du fonctionnaire délégué du 7 septembre 1998 porte, pour l'essentiel, les considérations suivantes :

" (...)

Attendu qu'à l'issue de l'enquête publique réalisée du 23 juin au 8 juillet 1998, le collège des bourgmestre et échevins a reçu une lettre de réclamations signée par 10 riverains;

Attendu que ceux-ci souhaitent que les habitations s'implantent plus en recul;

Vu les lieux;

Considérant que le projet vise à maintenir les règles urbanistiques fixées par le lotissement voisin MATAGNE-MERCIER autorisé le 18 septembre 1997;

Attendu que, par essence, le permis de lotir est l'outil d'aménagement établi par la loi pour fixer une ligne de conduite qui invite les candidats bâtisseurs à rechercher le respect des caractéristiques typologiques propres au contexte bâti;

Considérant qu'en interdisant toute construction à moins de 20 mètres de la voirie, comme le souhaitent les opposants, le projet ne favoriserait pas une participation des volumes bâtis à l'espace rue et serait en rupture avec le caractère architectural de la zone".

En conclusion, l'avis est favorable moyennant les modifications à apporter aux prescriptions littérales du lotissement dont l'énoncé suit.

L'article 2 est remplacé par la disposition suivante :

" La division parcellaire est fixée au plan. Elle ne peut être modifiée sans l'obtention d'un permis de lotir modificatif préalable obtenu conformément au prescrit du Code wallon de l'aménagement et de l'urbanisme en vigueur au moment de la dite demande de modification".

L'article 5, alinéa 4, est modifié comme suit :

" La hauteur sous gouttières du volume principal sera équivalente au minimum à la moitié de sa hauteur totale sans jamais être inférieure à 3,50 mètres et supérieure à 5 mètres mesure prise par rapport au niveau du terrain naturel en façade avant".

L'article 6, alinéa 4, reçoit la rédaction nouvelle suivante :

" La zone de bâtisse est limitée à 15 mètres de profondeur à compter à partir de l'alignement de la zone de bâtisse. Toutes les constructions seront réalisées dans la zone de bâtisse au plan de lotissement".

L'article 12, alinéa 1^{er}, devient ce qui suit :

" Le raccordement à la canalisation d'égouttage de la voirie est obligatoire aux conditions fixées par la commune lors de la demande de raccordement".

L'article 13 est remplacé par la disposition suivante :

" En dehors de la zone de construction se situe la zone de jardins dans laquelle la bâtisse n'est pas autorisée".

Enfin, le nouvel article 16 prévoit ce qui suit :

" La délivrance du permis de lotir est subordonnée à une déclaration par laquelle le demandeur s'engage à céder à la commune à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elle, la propriété de la bande de terrain de 77 m² à titre d'élargissement de la voirie communale objet de la délibération du 16 août 1998 du conseil communal".

Le permis qui constitue l'objet des recours a été délivré le 10 septembre 1998. Outre les visas habituels,

il se borne à reproduire les conditions précitées de l'avis du fonctionnaire délégué et ajoute ce qui suit :

" (...)

Vu la déclaration signée par Mr DEMAZY-PIRSON - propriétaire du lotissement qui s'engage à céder gratuitement, quitte et libre de toute charge et sans frais pour la commune, la propriété de la bande de terrain de 77 m².

Vu les attestations émanant des sociétés desservant ledit lotissement;

Attendu que l'infrastructure complète a été réalisée lors de la création du lotissement MERCIER daté du 18/9/97".

Le 29 octobre suivant, le conseil du requérant a écrit au fonctionnaire délégué pour réitérer sa demande d'approfondissement de la zone de recul, en indiquant qu'une vue des lieux lui permettrait de constater que plusieurs immeubles sont déjà implantés à plus de dix mètres de la voirie.

Dans sa réponse du 27 novembre 1998, le fonctionnaire délégué a maintenu sa position dans les termes suivants :

" C'est en pleine connaissance de la situation des lieux après l'examen des observations des réclamants lors de l'enquête de publicité et une visite sur place que les règles d'implantation des nouvelles habitations du lotissement DEMAZY-PIRSON ont été fixées.

Ces règles d'implantation tiennent compte de plusieurs éléments tels que le relief, l'utilisation parcimonieuse du sol, la participation des constructions à l'espace-rue, les tracés des équipements et le caractère architectural des constructions traditionnelles de l'endroit.

Alors que plus de 25 mètres sépareront les nouvelles habitations de celles de vos clients, il ne se justifie pas de reculer les nouvelles constructions de 15 à 20 mètres dans les lots, créant ainsi sur chaque lot une zone de recul équivalente à la zone arrière de jardin ce qui est non seulement contraire à l'esprit du plan de secteur mais aussi aux caractéristiques d'implantation traditionnelle des constructions.

Je vous rappelle que l'inscription au plan de secteur d'une zone d'habitat à caractère rural en bordure de la voirie (rue du Pourrain) constitue une convention de dessin signifiant que les nouvelles constructions seront établies en bordure de la voirie existante suivant les règles caractéristiques de l'endroit.

Ainsi, en fixant le front de bâtisse des nouvelles habitations en recul de 5 à 7 mètres par rapport au nouvel alignement, le permis de lotir s'inscrit pleinement dans l'esprit des lois et de lieux.

En conséquence, je ne vois pas l'utilité de me rendre à nouveau sur les lieux";

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs en ce que l'acte attaqué ne mentionne pas la réclamation qui avait été introduite par les riverains et n'y répond pas davantage;

Considérant que l'acte attaqué est un permis de lotir; que selon l'article 92 du CWATUP, tel qu'il résulte de la réforme opérée par le décret du 27 novembre 1997, applicable audit permis, "le plan et les prescriptions urbanistiques du permis de lotir ont valeur réglementaire"; qu'il s'ensuit que la loi du 29 juillet 1991 ne s'y applique pas; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un second moyen de la violation de l'article 108, § 2, du CWATUP et "du principe imposant à l'administration de fonder sa décision sur des motifs matériellement exacts, pertinents et légalement admissibles"; que, selon lui, le fonctionnaire délégué ne pourrait plus se contenter d'appréciations générales déduites du bon aménagement des lieux mais devrait procéder à un examen in concreto de la compatibilité du projet avec les conditions locales; qu'il critique les motifs de la lettre du fonctionnaire délégué du 27 novembre 1998;

Considérant que la lettre du 27 novembre 1998 du fonctionnaire délégué est postérieure à l'acte attaqué; qu'en conséquence, il n'y a pas lieu de tenir compte de son contenu; que, par contre, c'est l'avis de ce même fonctionnaire donné au cours de la procédure de délivrance du permis, qui doit être prise en considération;

Considérant que l'article 180, § 2, du CWATUP dispose comme suit :

" L'avis favorable, conditionnel ou défavorable du fonctionnaire délégué est motivé. En raison de circonstances urbanistiques et architecturales locales, il précise en quoi la destination générale de la zone et son caractère architectural sont ou ne sont pas compromis";

Considérant qu'il ressort de l'avis du fonctionnaire délégué qu'il a vu les lieux et a pris connaissance des réclamations introduites par les riverains; que l'avis contient à ce sujet le passage suivant :

" Attendu que ceux-ci souhaitent que les habitations s'implantent plus en recul;

Vu les lieux;

Considérant que le projet vise à maintenir les règles urbanistiques fixées par le lotissement voisin MATAGNE-MERCIER autorisé le 18 septembre 1997;

Attendu que, par essence, le permis de lotir est l'outil d'aménagement établi par la loi pour fixer une ligne de conduite qui invite les candidats bâtisseurs à rechercher le respect des caractéristiques typologiques propres au contexte bâti;

Considérant qu'en interdisant toute construction à moins de 20 mètres de la voirie, comme le souhaitent les opposants, le projet ne favoriserait pas une participation des volumes bâtis à l'espace rue et serait en rupture avec le caractère architectural de la zone";

Considérant que n'est pas critiqué par le requérant le principe de la formation de la bâtisse "en ruban" prévue par le plan de secteur à l'endroit considéré; que l'avis du fonctionnaire délégué révèle un examen concret des éléments du dossier et donne une réponse pertinente

aux objections soulevées lors de l'enquête publique; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-trois mars 1900 nonante-neuf par :

M. HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.