

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 103.468 du 8 février 2002

A.59.397/XIII-2169

En cause :

1. **BATAILLE** Théo, décédé,

Instance reprise par :

1. **DELABYE** Armande,
veuve **BATAILLE** Théo,

2. **BATAILLE** Thierry,

3. **BATAILLE** Jacques, mineur d'âge,

4. **BATAILLE** Catherine, mineur d'âge,

représentés par leur mère

DELABYE Armande,

2. **HEYMANS** Pierre,

ayant tous élu domicile chez
Me Philippe FRAIPONT, avocat,
rue Charles Morren 4
4000 Liège,

contre :

1. **la Ville de Waremme,**

2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

BRONCKAERS Francis,
ayant élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 15 août 1994 par Théo BATAILLE et Pierre HEYMANS qui demandent l'annulation du permis de bâtir délivré le 30 mai 1994 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Waremmе à Francis BRONCKAERS autorisant la construction d'une habitation avec bureaux sur une parcelle sise à Waremmе, rue Noé Jacques, cadastrée section C, n^{os} 1010d et 1010e;

Vu la requête introduite le 18 avril 1995 par laquelle Francis BRONCKAERS demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 16 juin 1995 accueillant cette intervention;

Vu le mémoire en réponse;

Vu l'extrait du registre de l'état civil de la ville de Waremmе duquel il ressort que Théo BATAILLE est décédé à Waremmе le 2 janvier 1995;

Vu le mémoire en réplique de la seconde partie requérante;

Vu l'acte de reprise d'instance introduit le 9 mai 1995, d'une part, par Armande DELABYE, veuve de Théo BATAILLE, déclarant agir tant en son nom personnel qu'en sa qualité de représentante légale de ses enfants mineurs Jacques BATAILLE et Catherine BATAILLE, et, d'autre part, par l'enfant majeur Thierry BATAILLE, héritiers de leur père Théo BATAILLE;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu l'ordonnance du 10 mai 2001 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des parties requérantes et de la seconde partie adverse;

Vu l'ordonnance du 5 octobre 2001, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 22 novembre 2001;

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

Entendu, en leurs observations, Me Ph. FRAIPONT, avocat, comparaissant pour les requérants, Me A.-Chr. MAHAUX, loco Me D. DELMOTTE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me M. JOASSART, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me G. VANDERMEERE, loco Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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

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

Considérant que Armande DELABYE, veuve de Théo BATAILLE, déclarant agir tant en son nom personnel qu'en sa qualité de représentante légale de ses enfants mineurs Jacques BATAILLE et Catherine BATAILLE, et Thierry BATAILLE, héritiers de Théo BATAILLE ont introduit un acte de reprise d'instance; que cette demande peut être accueillie;

Considérant que les éléments utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le 6 septembre 1993, Francis BRONCKAERS introduit une demande de permis de bâtir en vue de la construction d'une maison avec bureaux sur une parcelle sise à Waremmes, rue Noé Jacques, cadastrée section C, n^{os} 1010d et 1010e.

Cette parcelle est une vaste propriété d'une profondeur d'environ 230 mètres et d'une largeur d'environ 80 mètres.

La majeure partie du terrain est située en zone agricole au plan de secteur de Huy-Waremmes établi par l'arrêté royal du 20 novembre 1981; l'autre partie est située en zone d'habitat.

Les constructions projetées sont prévues dans la partie située en zone agricole.

Le terrain est situé à l'arrière d'une zone d'habitat qui longe les rues de Berloz et Noé Jacques, où sont construites de nombreuses habitations parmi lesquelles, celles des requérants. Un des coins de la parcelle donne accès à la rue Noé Jacques.

Une écurie pour chevaux de courses existe déjà sur la parcelle litigieuse, dans la partie située en zone agricole.

Parmi les documents annexés à la demande de permis, figure une lettre de l'architecte, qui contient la justification suivante au sujet de l'implantation choisie en zone agricole plutôt que dans la partie du terrain située en zone d'habitat :

- " 1. Lorsqu(e Monsieur BRONCKAERS) a acheté ce terrain, il se trouvait entièrement en zone à bâtir.
A l'heure actuelle, la majeure partie se trouve en zone agricole, à l'exception d'une zone résiduelle située au fond de la parcelle, après les boxes existants.
2. Cette zone est fort exiguë, le sol y est assez humide et pentu, et les parcelles voisines, vues de l'arrière, y sont fort proches.
Comme certaines ont fait l'objet de constructions de type hangars, annexes, etc., ces vues arrière n'assurent pas un aménagement optimum pour l'ensemble du voisinage.
3. En conséquence, l'implantation souhaitée et reprise au plan présente toutes les garanties que cette zone ne pouvait offrir, à savoir : un éloignement suffisant des parcelles voisines qui n'engendrera aucun problème de vue, un positionnement idéal en fonction de l'orientation et de la dénivellation, ainsi qu'un accès direct et aisé".

2. La parcelle litigieuse était inscrite en zone agricole dans le plan général d'aménagement de la ville de Waremme approuvé par arrêté royal du 13 septembre 1961, lequel a été abrogé par l'article 31, § 1^{er}, du décret wallon du 27 avril 1989 de décentralisation et de participation modifiant l'ancien Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (CWATUPa).

Elle fut inscrite en zone d'habitat dans le projet de plan de secteur de Huy-Waremme tel qu'approuvé par l'arrêté ministériel du 11 juillet 1975. L'enquête publique eut lieu du 2 janvier 1976 au 31 mars 1976.

L'avis du conseil communal de Waremme du 31 mai 1976 contient l'observation suivante :

- "4) Réduction de zones d'habitat entre la rue d'Oleye et la chaussée romaine et entre la rue Noé Jacques et la rue de Berloz

Attendu que de grandes étendues de terres agricoles sont portées dans la zone d'habitat au projet de plan de secteur, notamment entre la rue d'Oleye et la chaussée romaine et entre la rue Noé Jacques et la rue de Berloz;

Que ce classement est de nature à se répercuter tôt ou tard sur le prix des terrains alors que la Ville tente de le contenir par sa fiscalité;

EMET L'AVIS qu'il y a lieu de rendre leur destination agricole aux terrains situés entre la rue d'Oleye et la chaussée romaine, d'une part et entre la rue Noé Jacques et la rue de Berloz, d'autre part, tels qu'ils figurent au plan ci-annexé, en les transférant de la zone d'habitat vers la zone rurale".

L'avis de la Commission consultative régionale wallonne d'aménagement du territoire (CRAT), émis le 6 janvier 1981, contient les considérations générales suivantes :

" Zones d'habitat.

Les zones d'habitat prévues au projet de plan de secteur de Huy-Waremme sont suffisantes, et dans certains cas excessives, compte tenu des besoins réels en la matière. De plus, il y aurait lieu de transformer certaines zones d'habitat en zone d'habitat à caractère rural, voire dans certains cas, d'envisager un retour à la zone rurale ou agricole, cette mesure permettrait non seulement de protéger une fonction, la fonction agricole, mais également d'organiser un mode d'urbanisation qui respecte le mieux le caractère de la région.

(...)

Zone rurale.

La zone agricole non représentée au projet de plan de secteur sera inscrite au plan définitif en tenant compte des éléments d'information fournis par les représentants de l'agriculture, et dans la mesure où elle n'entre pas en conflit avec les autres affectations du sol admises en commission.

(...)"

La CRAT propose dès lors les modifications particulières suivantes à la planche 41/3 :

- " (...) - Trois zones d'habitat prévues au projet de plan au nord-est et à l'ouest de Waremme sont classées en zone agricole : excellentes terres agricoles (...)"

Ces modifications ont été reprises dans le plan de secteur définitif arrêté le 20 novembre 1981.

3. Le 5 novembre 1993, le Ministre adresse la note suivante à la direction provinciale de l'urbanisme de Liège :

- " Monsieur Francis BRONCKAERS souhaite construire une maison d'habitation et un bureau sur un terrain situé à Waremme, (...). Depuis plusieurs années, il a essuyé des refus quant à l'obtention d'un avis préalable favorable à son projet.

L'ayant reçu personnellement et connaissant bien les lieux, j'estime que la dérogation qu'il sollicite peut être acceptée. Elle ne consiste pas en une opération

destinée à donner une plus-value au bien, puisque celui-ci a été acquis au prix du terrain à bâtir.

D'autre part, j'estime parfaitement fondés, les arguments fournis par l'auteur du projet au collège échevinal. Vous en trouverez copie en annexe.

Ayant pris connaissance des plans relatifs au projet de Monsieur BRONCKAERS, je vous saurai gré de bien vouloir délivrer sans délai, votre avis favorable vis-à-vis de cette demande de permis de bâtir.

Je vous remercie de votre collaboration".

4. Le 17 novembre 1993, le collège des bourgmestre et échevins de Waremme transmet la demande à la direction générale de l'aménagement du territoire et du logement de Liège, accompagnée de son avis favorable.

5. Le 27 janvier 1994, le Ministre adresse à la directrice générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine, la note suivante :

" En réponse à votre note (...) du 16 décembre 1993, confirmant le rapport du fonctionnaire délégué vous adressé en date du 10 novembre, je vous confirme les instructions que vous adressait préalablement mon prédécesseur Monsieur le Ministre (...)

Estimant fondés les arguments fournis par l'auteur de projet au Collège échevinal, je vous saurai gré de bien vouloir délivrer, cette fois dans les plus brefs délais, votre avis favorable vis-à-vis de cette demande de permis de bâtir.

Je vous remercie de votre collaboration".

6. Le 7 février 1994, le fonctionnaire délégué transmet le dossier pour décision à la direction générale de l'aménagement du territoire et du logement, accompagné des notes ministérielles traitant de cette affaire. Dans une note adressée le même jour au Ministre, il fait remarquer "qu'à ce jour, seule la question de principe relative à la possibilité d'implanter une habitation a été examinée, sans avoir pu se rendre compte des questions d'ordre architectural ou esthétique qui peuvent se poser".

7. Le 22 mars 1994, le Ministre adresse la note suivante à la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine :

" Vous trouverez en annexe copie des notes que vous adressaient mon prédécesseur et moi-même, en date du 5 novembre 1993 et du 27 janvier 1994.

La Direction provinciale de l'Urbanisme de Liège me signalait, le 7 février dernier, solliciter des instructions de votre part lui permettant de traiter le dossier, sachant que la question de principe de l'implantation avait été examinée, mais qu'il n'en était pas de même pour les critères d'ordre architectural ou esthétique.

Les notes ministérielles, évoquées ci-dessus, me paraissent particulièrement claires et précises.

Je ne puis accepter que, depuis plus de quatre mois, tant les instructions de mon prédécesseur, que les miennes ne soient toujours pas mises à exécution.

Je vous saurais gré de bien vouloir veiller à ce que l'avis favorable du fonctionnaire délégué soit transmis à l'administration communale dans les sept jours qui suivent la réception de la présente.

Je vous remercie de votre collaboration".

Sur cette note a été écrit, en marge, par le chef de service, ce qui suit :

" Je partage l'avis du fd. très mauvais tant implantation que du (point de vue) architecture (ostentatoire) (signé): Maréchal 27/4".

Le même jour, copie de cette note est adressée par le chef de cabinet du Ministre à la direction provinciale de l'urbanisme à Liège.

8. Le 3 mai 1994, la direction du contrôle de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P) adresse à la direction de Liège "pour suite" la note précitée du Ministre. Sur la lettre de la direction du contrôle a été écrite en marge, le 6 mai, la mention suivante : "Mr PÊCHEUR, Je crois que nous n'avons plus le choix".

9. Le 16 mai 1994, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable libellé comme suit :

" Sur base de la décision n° (...) du 22.3.94 de M. (...) chef de cabinet de M. le Ministre (...) et de la confirmation n° (...) du 3.5.94 de la DGATL Service contrôle suite à mon rapport du 7.2.94.

La parcelle en cause est reprise en zone agricole au plan de secteur de Huy-Waremme approuvé par A.R. 20.11.81".

10. Le 30 mai 1994, le collège des bourgmestre et échevins de Waremme délivre le permis demandé. Il n'est pas autrement motivé que par la reproduction de l'avis du fonctionnaire délégué. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que l'intervenant soulève l'irrecevabilité ratione temporis du recours; qu'il observe que la requête, "certes datée du 4 août 1994, a seulement été réceptionnée le 17 août 1994 par le greffe du Conseil d'Etat, de sorte qu'elle a été envoyée notoirement plus de 60 jours après la connaissance effective du permis et de son contenu qui est prétendu faire grief";

Considérant que l'envoi recommandé du 16 août 1994 dont se prévaut l'intervenant contenait en réalité les copies certifiées conformes supplémentaires demandées par le Greffe, et non l'original de la requête, lequel a été envoyé au Conseil d'Etat par courrier recommandé du 5 août 1994; que les requérants prétendent, sans être contredits, avoir eu connaissance de l'existence du permis le 9 juin 1994 lors d'une visite aux services "travaux" de la ville; qu'à supposer que les requérants aient eu dès cette date une connaissance suffisante de l'acte attaqué, le recours n'en aurait pas moins été introduit dans le délai de soixante jours; que l'exception manque en fait;

Considérant que la seconde partie adverse allègue que "les requérants n'invoquent aucun moyen critiquant la légalité de l'acte attaqué" et ne "précisent pas en quoi la décision serait entachée d'illégalité"; que l'intervenant soulève la même exception;

Considérant que, dans leur mémoire en réplique, les requérants font valoir que, dans l'exposé des faits, la requête vise expressément l'interdiction de construire en zone agricole un projet tel que celui de l'intervenant; que, selon eux, sans doute le fait et le moyen invoqués sont imbriqués dans le même texte, mais l'objet du recours et l'illégalité alléguée sont expressément mentionnés dans le texte même de la requête;

Considérant que la requête en annulation ne contient pas formellement d'exposé des moyens; qu'elle identifie toutefois, de façon précise, l'acte attaqué et insiste sur le fait que la parcelle litigieuse est située en "zone agricole", ces termes étant soulignés; qu'à la requête est jointe une pièce intitulée "annexe lettre BATAILLE-HEYMANS du 04 août 94 au Conseil d'Etat", laquelle contient un "exposé des faits" et un "exposé de l'intérêt des requérants" et doit être considérée comme faisant partie intégrante de la requête; que, dans l'exposé de leur intérêt, les requérants déclarent "fonde(r) leur recours sur le fait que, propriétaires de biens mitoyens de la parcelle en cause, ils tiennent au maintien du statut agricole de la (...) parcelle, statut qui, garantissant la quiétude du voisinage, a déterminé le choix de leur implantation"; que l'exposé des faits relate un échange de courriers intervenu suite aux réclamations adressées au cours de la procédure d'instruction de la demande de permis, par Messieurs HEYMANS et PIRLET au collège des bourgmestre et échevins de la ville de Waremmе, ainsi que les démarches effectuées par ces derniers auprès de l'administration communale, suite à la délivrance du permis, en vue de connaître "l'évolution dans le temps du statut de la parcelle visée"; que sont également annexées à la requête copies de ces mêmes courriers; qu'il ressort de l'ensemble de ces courriers que l'un des requérants a fait savoir à la première partie adverse, dès le 8 février 1994,

que, selon lui, "la parcelle (litigieuse) ainsi que la 1029 B qui la jouxte, sont des terrains agricoles et ont été acquis comme tels", lui a demandé les éclaircissements nécessaires, et "(lui) a fait savoir (qu'il était) fermement opposé(...) à toute dérogation au plan de secteur", que, par un courrier du 15 mars 1994, la première partie adverse lui a répondu qu'"au moment de l'achat de cette parcelle par M. BRONCKAERS celle-ci était située en zone à bâtir", et que le même requérant a encore informé la première partie adverse par un courrier du 28 mars 1994 que "le fait d'invoquer la nécessité de cette construction pour des fins agricoles serait tout à fait déplacé";

Considérant qu'il peut être déduit de la requête elle-même que les requérants reprochent à l'acte attaqué d'avoir autorisé une construction sur une parcelle située en zone agricole au plan de secteur, en violation de la destination de cette zone; qu'on n'apercevrait pas en effet pour quelle autre raison les requérants y auraient insisté sur le fait que le permis concerne une parcelle située en zone agricole; que les annexes confirment, pour autant que de besoin, cette interprétation;

Considérant, dès lors, que la seconde partie adverse n'a pu raisonnablement se méprendre sur la portée du moyen invoqué par les requérants, d'autant plus que le dossier administratif révèle que, au cours de la procédure d'instruction de la demande de permis, le fonctionnaire délégué s'est montré très réticent quant à l'implantation du projet en zone agricole, et qu'un avis favorable n'a été donné que suite à une injonction du Ministre datée du 22 mars 1994, rappelant notamment la note de son prédécesseur, datée du 5 novembre 1993, dans laquelle le Ministre exposait notamment que "la dérogation (sollicitée) peut être acceptée" et "ne consiste pas en une opération destinée à donner une plus-value au bien, puisque celui-ci a été acquis au prix du terrain à bâtir"; que tant la première partie adverse que la partie intervenante ont parfaitement identifié le moyen dont se prévalent les requérants puisqu'ils y ont répondu dans leurs écrits de procédure;

Considérant que, par conséquent, ni l'absence de développement du moyen, ni l'absence d'indication des dispositions légales et réglementaires violées, dans la requête elle-même, n'ont pu entraver les droits de la défense des parties adverses et de la partie intervenante; que la requête comporte bien un moyen de droit en sorte que, sur ce point, elle doit être déclarée recevable;

Considérant que la première partie adverse expose que l'immeuble se trouverait, s'il était construit, à une centaine de mètres des immeubles appartenant aux requérants, ce qui est, selon eux, évidemment de nature à maintenir la tranquillité des

requérants, dont les maisons sont bien plus proches d'autres immeubles; qu'elle fait observer que sur la propriété BRONCKAERS, du côté de la limite mitoyenne avec la propriété BATAILLE, ont été plantés de très hauts sapins masquant en toute hypothèse l'immeuble à construire dans le chef du requérant BATAILLE; qu'en ce qui concerne la limite entre les propriétés HEYMANS et BRONCKAERS, elle fait valoir que du côté de la rue Noé Jacques, le requérant HEYMANS a un court de tennis, et qu'après ce court, le long de la limite mitoyenne, ont été plantés des thuyas d'une hauteur de 2 mètres, limitant également fortement la visibilité; que, selon elle, s'agissant d'une maison particulière avec bureau, le trafic dans la rue Noé Jacques pour se rendre à la construction projetée ne serait pas exagérément accru par rapport à la situation actuelle, puisque, à l'heure actuelle, sont déjà construits sur le terrain BRONCKAERS des boxes de chevaux de course (représentés sur le plan) et que le sieur BRONCKAERS a aménagé une piste d'entraînement sur toute sa parcelle, s'y rendant donc régulièrement; que la première partie adverse soutient que, dès lors, la présomption d'intérêt à agir qu'a tout voisin est renversée en l'espèce et que les requérants n'ont aucun intérêt réel à s'opposer à la construction projetée; qu'au contraire, selon elle, les intérêts de la collectivité trouveront leur compte dans la construction de l'immeuble, que ce soit dans un premier temps un intérêt économique pour les sociétés de vente de matériaux et d'entreprise de construction et, dans un second temps, par la perception d'impôts fonciers; qu'elle fait enfin observer que si le sieur BRONCKAERS décide en définitive de construire sur la partie de son terrain qui est en zone à bâtir, sa construction serait plus proche de l'immeuble BATAILLE que celle dont l'implantation a été autorisée par le permis litigieux, tandis que, pour ce qui concerne le requérant HEYMANS, la différence de distance entre les deux constructions serait relativement dérisoire;

Considérant que les voisins immédiats sont en principe recevables à demander l'annulation d'un permis de bâtir sur un terrain jouxtant leur propriété; qu'en l'espèce, les habitations des requérants sont implantées sur des parcelles qui jouxtent le terrain litigieux, en sorte que la construction projetée fera partie de leur environnement immédiat; que cela suffit pour justifier d'un intérêt au recours; que la circonstance que le bénéficiaire du permis a planté des sapins et thuyas le long des limites mitoyennes de manière à masquer la vue que pourraient avoir les requérants depuis leurs habitations respectives, ne peut dès lors servir à démontrer l'absence d'intérêt au recours; qu'il en est de même de la distance séparant lesdites habitations du projet; que le fait que les habitations des requérants sont situées en zone d'habitat et sont déjà voisines de plusieurs habitations proches, alors que le projet litigieux doit s'implanter en zone agricole, sur un terrain qui jouxte leurs propriétés respectives, est lié aux caractéristiques du quartier où se rencontrent une zone d'habitat et une zone agricole;

que les requérants ont intérêt à ce que soit préservée la destination de la zone agricole dans le voisinage de laquelle ils sont établis;

Considérant que les requérants prennent un moyen reprochant à l'acte attaqué d'autoriser la construction d'un immeuble en zone agricole; qu'en réplique, ils exposent que la construction autorisée est totalement incompatible avec la destination agricole de la zone, qu'elle "n'est en outre pas à mettre en relation avec une installation existante" et qu'"enfin il ne s'agit pas de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction";

Considérant que la première partie adverse rappelle que le terrain litigieux, certes situé en zone agricole au plan de secteur de Huy-Waremme, figurait en zone d'habitat sur le projet de plan de secteur, qu'il est "très proche d'une zone d'habitat relativement dense, et (que) par ailleurs les considérations qui prévalaient en 1976 ne sont plus d'actualité à Waremme"; qu'elle soutient que "les zones agricoles peuvent même être considérées aujourd'hui comme surabondantes dans la mesure où les quotas agricoles européens entraînent la mise en jachère d'une partie considérable du sol cultivable", que l'intervenant ne pourrait construire sur la partie de son terrain située en zone d'habitat car cette solution "poserait des problèmes d'évacuation des eaux", et qu'"il n'est pas exclu que dans le prochain projet de plan de secteur, les différentes parcelles, ou parties d'entre elles, qui ont été replacées en zone agricole entre le projet de plan de secteur et le plan définitif, seront cette fois à nouveau placées en zone à bâtir"; qu'elle ajoute qu'elle a délivré le permis attaqué "en toute bonne foi, et couverte par les autorités supérieures ainsi que par un rapport d'incidence sur l'environnement tout à fait favorable", que "la construction projetée est une maison individuelle avec bureau, l'écoulement des eaux étant assuré par la création d'un étang entre l'immeuble et l'accès à la parcelle au bout de la rue Noé Jacques", et que "cet immeuble est une maison au toit mansardé, donc relativement basse";

Considérant que le permis attaqué autorise la construction d'une habitation avec bureau sur un terrain situé au plan de secteur en zone agricole; que la motivation de la décision fait essentiellement référence à une note ministérielle datée du 22 mars 1994 laquelle fait elle-même référence à une précédente note ministérielle du 5 novembre 1993, dont il résulte que le Ministre, sur la base d'une connaissance personnelle des lieux et d'une rencontre avec le demandeur du permis, a estimé que "la dérogation qu'il sollicite peut être acceptée" et "ne consiste pas en une opération destinée à donner une plus-value au bien, puisque celui-ci a été acquis au prix du terrain à bâtir", et que "les arguments fournis par l'auteur du projet au Collège échevinal" sont

"parfaitement fondés"; que la motivation précise encore que "la parcelle en cause est reprise en zone agricole au plan de secteur de Huy-Waremme approuvé par A.R. du 20.11.81";

Considérant que l'article 176 du CWATUPa dispose notamment que "sauf dispositions particulières, les zones agricoles ne peuvent comporter que les constructions indispensables à l'exploitation, le logement des exploitants ainsi que les installations d'accueil pour autant qu'elles fassent partie intégrante d'une exploitation viable, ainsi que les entreprises para-agricoles"; que le bâtiment autorisé n'a manifestement pas une destination agricole; qu'il ne résulte ni de l'acte attaqué, ni du dossier administratif, que l'autorité aurait considéré que le demandeur du permis exerce, même à titre accessoire, une activité d'agriculteur; qu'au contraire, la motivation de l'acte attaqué fait apparaître que le permis a été délivré sur la base d'une dérogation au plan de secteur;

Considérant que, certes, dans son texte applicable au litige, l'article 42, § 2, du CWATUPa porte notamment que le fonctionnaire délégué "peut aussi subordonner la délivrance du permis à des conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux en s'écartant au besoin de toutes prescriptions réglementaires existantes, et notamment de celles découlant des plans d'alignement"; que cette disposition donne ainsi un pouvoir discrétionnaire lui permettant de s'écarter des dispositions d'un plan de secteur; que, toutefois, cet article qui établit une faculté de dérogation à la règle générale, doit être interprété restrictivement et dans le but de veiller au bon aménagement des lieux; que la dérogation doit également être adéquatement motivée; qu'en l'espèce, les motifs pour lesquels l'autorité a estimé pouvoir accorder cette dérogation n'apparaissent pas de la motivation et qu'ils ne figurent que de manière contradictoire et manifestement insuffisante dans le dossier administratif; qu'à supposer qu'il puisse être fait égard à la note de l'architecte à laquelle le Ministre s'est référé pour justifier la dérogation, ce document, établi de manière unilatérale, ne comporte que des affirmations non étayées ou même contraires à la réalité; qu'ainsi, le plan d'implantation montre à l'évidence qu'il est faux de soutenir que la partie de la parcelle située en zone d'habitat est exigüe; qu'aucun document n'établit que le sol y est humide et pentu; que l'implantation ne se fait pas en bordure de la zone agricole mais en son plein milieu, mettant ainsi en péril le solde de la zone;

Considérant, dès lors, que cette dérogation est illégale et que l'acte attaqué n'est pas conforme à la destination de la zone telle qu'elle résulte du plan de secteur de

Huy-Waremme approuvé par l'arrêté royal du 20 novembre 1981, et viole en conséquence l'article 176 du CWATUPa;

Considérant que l'intervenant "excipe d'une exception d'illégalité du plan de secteur, en ce qui concerne la parcelle concernée, de sorte que le zonage prescrit par ledit plan ne peut et ne pouvait trouver à s'appliquer en l'espèce"; qu'il expose "que la procédure d'élaboration d'un plan de secteur doit être recommencée s'il y a, entre la phase préparatoire du plan de secteur, en fait le projet de plan, et ce plan lui-même, une différence fondamentale qui est intervenue sauf si l'innovation, proposée par la commission régionale d'aménagement du territoire, est fondée sur les résultats à la fois de l'enquête publique et de la consultation des conseils communaux et provinciaux", qu'en l'espèce, l'enquête publique qui s'était tenue quelques années avant l'adoption du plan de secteur définitif "n'avait donné lieu à aucune réclamation en ce qui concerne ces parcelles", qu'"à la suite d'un avis du conseil communal de la ville de Waremme du 31 mai 1976, la commission régionale a sans doute fait application d'un principe général de protection des terres agricoles pour proposer le classement en zone agricole de 3 zones d'habitat prévues au projet de plan, au nord-ouest de Waremme", et que "la parcelle de l'intervenant est concernée par cette modification radicale, sans que celui-ci, en l'absence d'enquête publique nouvelle, ait pu se manifester et formuler une réclamation qui aurait nécessairement dû être examinée et rencontrée"; qu'il en déduit que le plan de secteur est "illégal, en ce qui concerne la parcelle concernée", que "son application doit être écartée en vertu de l'article 159 de la Constitution", et que "le seul grief qui paraît être invoqué par les requérants est donc irrecevable et en tout cas non fondé";

Considérant qu'il est exact que la modification de la destination de la parcelle de Francis BRONCKAERS, qui est passée de zone d'habitat dans le projet de plan, à une zone agricole dans le plan de secteur définitif, constitue pour ce dernier une innovation substantielle eu égard à ses implications juridiques; que, si, comme le soutient l'intervenant, la modification proposée par la CRAT ne se fonde que sur l'avis du conseil communal et ne repose pas sur des objections émises au cours de l'enquête publique portant précisément sur la parcelle en cause, il en résulterait que la formalité substantielle de l'enquête publique, qui a pour but de permettre à la population en général et aux propriétaires intéressés en particulier de se prononcer sur l'opportunité des affectations envisagées, aurait dû être recommencée à peine de la priver de toute portée utile; que le plan de secteur, en tant qu'il concerne le terrain litigieux, soit la parcelle cadastrée section C, n^{os} 1010e et 1010d, devrait en ce cas être tenu pour illégal;

Considérant, cependant, qu'une telle exception d'illégalité ne pourrait être accueillie qu'à la condition que l'intervenant ait intérêt à s'en prévaloir; qu'en effet, si le plan de secteur devait être écarté, la parcelle litigieuse devrait être considérée vierge de toute affectation; que dans cette hypothèse, en attendant que la nouvelle destination de la zone soit arrêtée conformément aux lois et règlements en vigueur, l'autorité, qui ne pourrait refuser de statuer sur une demande de permis et ne pourrait pas se fonder sur la destination de la zone au plan de secteur dont l'illégalité est avérée, verrait son pouvoir limité aux seules appréciations du bon aménagement des lieux, quoiqu'en l'espèce, l'illégalité dénoncée laisse intact son pouvoir d'appréciation quant à la destination de la parcelle; que dans sa conception du bon aménagement des lieux, l'autorité devrait, dans le cas concret, justifier la destination qu'elle estimerait devoir être celle de la zone considérée; que dans l'exercice de ce pouvoir d'appréciation, et en l'absence des garanties procédurales qui président à l'élaboration et à la révision du plan de secteur, l'autorité devrait se montrer particulièrement prudente, afin aussi de ne pas hypothéquer l'éventuelle affectation à venir;

Considérant qu'en l'espèce, l'examen du dossier administratif révèle que l'autorité n'a pas examiné la compatibilité du projet au bon aménagement des lieux ou qu'elle ne l'a fait à tout le moins que de manière manifestement insuffisante; qu'en effet, le fonctionnaire délégué a fait savoir au Ministre, dans une note du 7 février 1994, "qu'à ce jour seule la question de principe relative à la possibilité d'implanter une habitation a été examinée, sans avoir pu se rendre compte des questions d'ordre architectural ou esthétique qui peuvent se poser", note à laquelle le Ministre a répondu que les précédentes notes ministérielles lui "paraiss(aient) particulièrement claires et précises", alors que seule la note de l'architecte à laquelle se réfère le Ministre dans un précédent courrier, aborde la question de manière unilatérale, non étayée et incomplète; que, par ailleurs, les explications fournies par la première partie adverse, dans son mémoire en réponse, ne pourraient servir à démontrer que l'autorité aurait procédé à l'examen de la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux;

Considérant qu'il s'ensuit que le permis a été délivré sur la seule base d'une dérogation illégale au plan de secteur, ou, en d'autres termes, que le permis attaqué est lui-même fondé exclusivement sur le plan de secteur dont l'intervenant invoque l'illégalité, et ne repose pas sur la conception que l'autorité se serait faite, dans le cas d'espèce, du bon aménagement des lieux, indépendamment du plan de secteur; que l'exception d'illégalité est dès lors inopérante, l'intervenant manquant d'intérêt à l'invoquer; que le moyen est dès lors fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en reprise d'instance est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis de bâtir délivré le 30 mai 1994 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Waremme à Francis BRONCKAERS pour la construction d'une habitation avec bureaux sur une parcelle sise à Waremme, rue Noé Jacques, cadastrée section C, n^{os} 1010d et 1010e.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 272,69 euros, sont mis à charge de la première partie adverse à concurrence de 198,32 euros et à charge de la partie intervenante à concurrence de 74,37 euros.

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

M.	HANSE,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

Ph. HANSE.