

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 109.465 du 17 juillet 2002

A119.322./XIII-2590

En cause : **GHEZA** Daniel,
ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

MAITREJEAN Luc,
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 8 avril 2002 par Daniel GHEZA, tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté du 13 février 2002 par lequel le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Logement accueille le recours

introduit par M. et M^{me} MAITREJEAN-DUPAS contre la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Meix-Devant-Virton du 13 septembre 2001 et accorde à M. et M^{me} MAITREJEAN-DUPAS, un permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation sur un bien sis à Meix-Devant-Virton (Robelmont), rue des Tilleuls, et cadastré section B, n^{os} 1149 d pie et 1150 b pie, moyennant le respect du plan d'implantation daté du 21 août 2002;

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation de l'arrêté précité;

Vu la requête introduite le 25 avril 2002 par laquelle Luc MAITREJEAN demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

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

Vu l'ordonnance du 7 juin 2002 fixant l'affaire à l'audience du 18 juin 2002 à 9.30 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me Philippe LEVERT, avocat, comparaissant pour le requérant, Me Bénédicte HENDRICKX, loco Me Pierre LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Mathieu GUIOT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. KOVALOVSKY, premier auditeur au Conseil d'Etat;

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 de la demande de suspension se présentent comme suit:

1. Le 26 avril 2001, M. et M^{me} Luc MAITREJEAN-DUPAS introduisent auprès du collège des bourgmestre et échevins de Meix-Devant-Virton une demande de permis d'urbanisme en vue de la construction d'une maison d'habitation sur un bien sis à Robelmont, rue du Tilleul, cadastré section B, n^{os} 1149 c (pie) et 1150 b (pie).

2. La parcelle concernée par le projet constitue le lot n^o 1 du lotissement "du Tilleul" octroyé le 17 septembre 1993 par le collège des bourgmestre et échevins de Meix-Devant-Virton à M^{mes} R. et M-M. HABRAN et confirmé par la députation permanente du conseil provincial du Luxembourg en date du 16 décembre 1993.

Ce permis de lotir a été accordé sur la base de renseignements fournis par le fonctionnaire délégué à l'occasion d'une demande de certificat d'urbanisme n^o1. Ces renseignements sont les suivants :

" la parcelle reprise sous rubrique est située en zone d'habitat à caractère rural sur +/- 20 m. pour le coin nord-est de la parcelle et peut servir à la construction moyennant la réalisation de l'infrastructure manquante, en l'occurrence l'égouttage et la distribution d'eau.

(...)

Le solde de la propriété est repris en zone agricole et est exclusivement destiné à l'agriculture et à l'élevage".

Le lotissement, tel qu'il est autorisé le 17 septembre 1993, comporte donc deux lots. Le lot n^o 1, censé être dans le périmètre de la zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur, est constructible, tandis que le lot n^o 2, situé en zone agricole, ne l'est pas.

3. La demande introduite le 26 avril 2001 par M. et M^{me} MAITREJEAN-DUPAS fait suite à trois demandes de permis d'urbanisme ayant chacune fait l'objet d'un refus en raison des dérogations qu'implique le projet par rapport au permis de lotir. Le 22 octobre 1999, le fonctionnaire délégué refuse les dérogations sollicitées dans la deuxième demande pour les motifs suivants :

" Vu le contexte bâti existant;
Vu la structure du lotissement (...) non périmé, autorisé par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de MEIX-DEVANT-VIRTON en date du 17 septembre 1993;
Considérant que ce permis de lotir a été délivré sur base d'un certificat d'urbanisme n° 1(...);
Considérant que le zonage établi(t) que seul le coin Nord-Est de la parcelle était situé en zone d'habitat à caractère rural sur +/- 20.00 M;
Considérant qu'à la lecture du plan de secteur du Sud-Luxembourg il appert que l'ensemble de la parcelle concernée se situe en zone agricole;
Que dès lors, le fait d'admettre une construction sur ce seul lot constitue en soi une dérogation exceptionnelle;
Vu la fiche d'entretien du 28.08.1999 (VG) et les réserves émises à cette occasion quant au respect des prescriptions urbanistiques du lotissement;
Considérant, au vu de ce qui précède, que seul(e) sera accepté(e) une habitation répondant en tous points aux prescriptions urbanistiques du lotissement".

4. Le dossier comporte une demande de dérogation aux prescriptions du permis de lotir. La première dérogation consiste en la création d'une annexe saillante en façade avant, de telle sorte que le volume principal ne se trouvera pas sur le front de bâtisse, mais bien en recul de 1,15 mètre. La seconde dérogation réside en ce qu'une fenêtre est légèrement encastrée dans la toiture, provoquant de la sorte une interruption de la corniche.

Une enquête publique est organisée du 5 au 20 juin 2001. L'avis d'enquête précise que la demande de dérogation "porte sur des détails d'architecture et non sur la zone et surface de construction". Une réclamation est déposée par M. et M^{me} GHEZARIDOLE, domiciliés tous deux rue du Tilleul, n° 38.

Le 21 juin 2001, le collège des bourgmestre et échevins délibère sur la demande de dérogation, mais n'émet pas d'avis, les voix étant partagées.

Le 5 juillet 2001, le collège émet sur la demande, un avis favorable et propose au fonctionnaire délégué de déroger aux articles 3.106 et 3.6e des prescriptions du permis de lotir. Cette décision est motivée comme suit :

" Attendu que la demande de permis d'urbanisme sollicite deux dérogations aux prescriptions du permis de lotir du 17 septembre 1993 étant d'une part un décrochement dans le front de bâtisse en retrait par rapport à l'ensemble du mur goutereau et d'autre part la réalisation d'une lucarne dans la toiture du volume principal;

Attendu que la réclamation fait état de ce que le projet serait similaire à un projet pour lequel un refus de permis d'urbanisme a été délivré en juillet 2000 et qu'aucun élément significatif ne serait intervenu qui puisse motiver un changement de décision;

Que cette réclamation invoque l'illégalité du permis de lotir délivré en 1993 en raison de sa contrariété au zonage du plan de secteur;

Qu' en ce qui concerne la conformité du permis de lotir avec les prescriptions du plan de secteur, il convient de relever que le permis de lotir en question concerne un bien sis pour partie en zone d'habitat à caractère rural et pour partie en zone agricole au plan de secteur;

Que le permis de lotir divise le bien en deux lots, un lot à destination agricole sur lequel la construction est proscrite, l'autre lot à destination d'habitat, ce dernier se situant pour l'ensemble de la zone constructible en zone d'habitat à caractère rural;

Que ledit permis est tout à fait conforme aux prescriptions du plan de secteur, aucune construction ne pouvant être réalisée, en raison des prescriptions dudit permis de lotir, dans la zone agricole du plan de secteur;

Attendu que le refus de permis d'urbanisme délivré en juillet 2000 se contentait de refuser l'autorisation sollicitée en raison de la contrariété du projet aux prescriptions du permis de lotir; que différents motifs sont à l'origine du revirement d'attitude du Collège;

Attendu en effet, que l'article 113 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine prescrit qu'un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un permis de lotir dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural ou l'option urbanistique visée par ladite prescription;

Que les dérogations sollicitées sont de faibles ampleurs et procèdent d'un aménagement optimal des lieux;

Qu'en effet, si la façade de la maison ne se situe pas sur le front de bâtisse obligatoire, la composition architecturale accentue l'effet de fermeture de la zone à construire dans cette rue par la création d'un volume en saillie du volume principal

ce qui constitue un aménagement adéquat dans l'articulation du projet avec l'espace environnant;

Qu'en ce qui concerne la lucarne, celle-ci constitue uniquement un rappel des formes architecturales utilisées sur le solde du projet (voyez le décrochement de façade avec création d'une seconde toiture rentrant perpendiculairement dans la toiture du volume principal);

Attendu que ces éléments dérogatoires ne remettent nullement en cause la destination générale de la zone considérée, l'ensemble du bâtiment s'implantant dans la zone de bâtisse prévue par le permis de lotir et se situant en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur;

Qu'ils ne remettent nullement en cause le caractère architectural ou l'option urbanistique visée par les prescriptions du permis de lotir en raison de leur faible ampleur (retrait de 1,15 mètre), des motifs exposés ci-avant et de leur traitement, la lucarne étant traitée de façon ardoisée et vitrée pour que son impact dans les ardoises naturelles de la toiture soit aussi intégré que possible et ne devienne pas un élément typique ou étranger aux matériaux et formes régionales;

Attendu que pour les motifs qui précèdent, le Collège estime le projet conforme à un aménagement cohérent des lieux et estime son parti architectural conforme au bon aménagement des lieux;

Que ce parti architectural quoique résolument contemporain, respecte la typologie locale;

Qu'en outre, l'articulation des volumes de l'habitation par rapport à la voirie et à l'espace environnant constitue un aménagement adéquat de l'endroit;

Que le Collège émet par conséquent un avis favorable sur la demande et propose à Monsieur le Fonctionnaire délégué d'accorder les dérogations sollicitées".

Assez curieusement, l'architecte des demandeurs de permis fait à nouveau parvenir au collège des bourgmestre et échevins, par une lettre du 10 juillet 2001, une demande de dérogation, qui ne paraît pas différente de celle qui figure dans la demande de permis.

5. Le 16 août 2001, le fonctionnaire délégué donne, sur la demande, un avis favorable et accorde les dérogations sollicitées relatives à l'implantation (à la condition que la façade du volume principal vienne s'inscrire sur le front de bâtisse obligatoire) et à la volumétrie. Cet avis est rédigé comme suit :

" Attendu que cette demande intervient après 3 demandes sanctionnées par un refus du permis d'urbanisme;
Vu la fiche d'entretien du 04 novembre 1997 (IS);
Vu la fiche d'entretien du 20 janvier 1998 (DT);
Considérant que sur la première demande (...), j'avais émis en date du 27 mars 1998 un avis défavorable étant donné que le projet ne respectait pas la zone aedificandi définie au plan du lotissement;
Que sur base de cet avis défavorable, le Collège a délivré un refus du permis d'urbanisme le 02 avril 1998;
Vu le recours introduit auprès de la Députation Permanente le 08 avril 1998;
Attendu qu'en date du 26 juin 1998, la Députation Permanente a confirmé le refus du permis d'urbanisme;
Attendu que les demandeurs ont ensuite introduit un recours auprès du Gouvernement wallon;
Attendu que le Gouvernement wallon n'a pas statué dans le délai qui lui était imparti et que dès lors la décision du Collège a été confirmée;
Vu la fiche d'entretien du 28 juin 1999 (VG);
Attendu que sur la seconde demande (...), j'ai émis en date du 22 octobre 1999 un avis défavorable sur les dérogations sollicitées considérant que le fait d'avoir admis un permis de lotir en zone agricole constituait en soi une dérogation suffisante et que partant, seul un projet conforme en tout point aux prescriptions urbanistiques du lotissement pourrait être accepté;
Que sur base de cet avis défavorable, le Collège a délivré un refus du permis d'urbanisme le 25 mai 2000;
Que suite à une entrevue au sein de ma Direction le 11 avril 2000, il avait été convenu qu'un troisième dossier pouvait être réintroduit en supprimant le garage et en maintenant la construction à l'intérieur de la zone aedificandi;
Que dans cette hypothèse un accord pourrait être donné sur les autres dérogations;
Considérant que sur la troisième demande (...), le Collège a délivré directement un refus du permis d'urbanisme en date du 24 août 2000 sur base des arguments avancés dans mon avis du 22 octobre 1999;
Attendu que le projet faisant l'objet de la présente demande est identique à celui ayant fait l'objet du refus de permis d'urbanisme du 24 août 2000;
Que le Collège motive son changement de position par le fait que la zone aedificandi définie au plan du lotissement se trouverait en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et précise « que ledit permis est tout à fait conforme aux prescriptions du plan de secteur, aucune construction ne pouvant être réalisée, en raison des prescriptions dudit permis de lotir, dans la zone agricole du plan de secteur »;
Que se basant sur ce postulat, le Collège estime que les dérogations sollicitées restent compatibles avec la destination générale de la zone considérée;
Etant entendu que le lotissement dans son ensemble est situé en zone agricole au plan des secteurs du Sud-Luxembourg;
Que cet état de fait a été reconnu par toutes les parties et confirmé dans le refus du permis d'urbanisme délivré par le Collège le 24 août 2000;
Considérant que le permis de lotir accordé le 17 septembre 1993 n'a fait l'objet d'aucun recours;

Considérant que le délai imparti pour introduire un recours en annulation contre le permis de lotir devant le Conseil d'Etat est dépassé;

Qu'il faut dès lors admettre que le permis de lotir est validé;

Que le permis de lotir impose le maintien d'une servitude de passage de 4,00M de largeur le long de la limite parcellaire droite en vue de desservir la parcelle cadastrée 1150° (cfr courrier de Monsieur Alexis BRADFER du 11 juin 1993 et celui de Monsieur Robert DAUPHIN du 27 septembre 1993);

Considérant toutefois qu'en exécution de l'ordonnance rendue par le juge de Paix de Virton en date du 13.04.1994, il a été procédé en date du 29.04.1994 à un procès verbal réalisé sur les lieux par lequel il a été décidé de déplacer la servitude dont il est question ci-dessus de telle sorte que l'assiette de celle-ci est située en dehors du bien;

Considérant qu'au plan la zone capable de construction s'étend jusqu'à la limite droite du lot;

En conséquence de quoi :

J'accorde les dérogations qui concerne(sic) :

➤ IMPLANTATION :

Réalisation d'un volume secondaire au devant de la façade principale à condition que la façade du volume principal vienne s'inscrire sur le front de bâtisse obligatoire. Vu le contexte bâti de l'endroit, il est préférable que le volume secondaire perpendiculaire vienne refermer la séquence bâtie.

➤ VOLUMETRIE :

Réalisation d'une lucarne en façade à rue dans la toiture du volume principal.

Un plan d'implantation modifié devra être introduit préalablement à la délivrance du permis et deux exemplaires me seront transmis en même temps que le permis d'urbanisme.

6. Appelé à se prononcer sur la demande de permis, le collège des bourgmestre et échevins, réuni le 30 août 2001, ne prend pas de décision, les voix étant partagées. Il en va de même le 6 septembre 2001. Le 13 septembre 2001, le vote aboutit une fois encore à la parité des voix. Conformément à l'article 106 de la nouvelle loi communale, la voix du président est alors décisive et le permis est refusé.

7. Le 15 octobre 2001, M. et M^{me} MAITREJEAN-DUPAS introduisent un recours auprès du Gouvernement wallon.

8. Le 19 novembre 2001, la Commission d'avis sur les recours donne l'avis suivant :

- " Compte tenu de ce que le projet est relatif à la construction d'une maison d'habitation dans le périmètre d'un lotissement autorisé le 17 septembre 1993;

Compte tenu de ce que le projet n'est pas conforme aux prescriptions de ce lotissement quant à l'implantation sur le front de bâtisse obligatoire et à la présence d'une lucarne en toiture;

Compte tenu de ce qu'après avoir réalisé les formalités prescrites par l'article 114 du CWATUP, le Collège des Bourgmestre et Échevins a, en séance du 5 juillet 2001, proposé au fonctionnaire délégué de déroger aux prescriptions du permis de lotir sur les deux points ci-avant évoqués; que cette proposition est longuement motivée eu égard aux conditions de l'article 113 du CWATUP, en particulier au regard du caractère architectural et de l'option urbanistique du permis de lotir;

Compte tenu de ce que sur la base de cette proposition motivée de dérogation, le fonctionnaire délégué autorise les dérogations sollicitées le 16 août 2001 moyennant l'implantation de la façade avant de volume principal sur le front de bâtisse, que cette condition est par ailleurs acceptée par les requérants qui ont déposé des plans modifiés matérialisant cette implantation;

Compte tenu de ce que le 13 septembre 2001, le Collège des Bourgmestre et Échevins refuse le permis d'urbanisme sollicité au motif que le lotissement serait situé dans son ensemble en zone agricole et que la future construction serait dès lors contraire à l'article 35 du CWATUP;

Compte tenu premièrement de ce que le projet étant situé dans le périmètre d'un lotissement, sur le lot 1 de ce dernier et dans la zone capable de bâtisse telle que celle-ci figure au plan de lotissement joint au permis de lotir initial du 17 septembre 1993 et comprenant des annotations manuscrites (zone capable de 20 m de développement en façade avant et allant jusqu'en limite latérale droite) et de ce que le permis de lotir délivré, en ce qu'il est un acte à portée réglementaire et individuelle, confère au lotisseur notamment le droit de vendre le bien en tant que terrain à bâtir (et par voie de conséquence, à l'acquéreur du lot, un droit à bâtir conformément aux règles fixées par le permis de lotir), le projet, en ce qu'il tend à mettre en oeuvre le droit de bâtir du requérant, ne saurait être contesté, le permis de lotir du 17 septembre 1993 étant définitif suite à la décision sur recours de la Députation permanente en date du 16 décembre 1993 confirmant la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins du 17 septembre 1993;

Compte tenu de ce que dans une note du 12 novembre 2001 déposée en audition, M. le Bourgmestre invoque le principe de hiérarchie des plans et indirectement l'application de l'article 159 de la Constitution pour écarter l'application de ce permis de lotir jugé par lui illégal vu sa situation en zone agricole au plan de secteur;

Compte tenu de ce qu'il importe premièrement de préciser que l'article 159 de la Constitution est applicable aux seules juridictions contentieuses et qu'il n'appartient dès lors ni au Gouvernement wallon ni à notre Commission de retenir un tel argument; que l'on peut s'interroger, même si cet argument n'a pas été expressément invoqué dans la délibération du Collège des Bourgmestre et Échevins, sur la pertinence pour le Bourgmestre, représentant le Collège des Bourgmestre et Echevins, d'invoquer un tel argument dès lors que le permis de lotir a été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 17 septembre 1993;

Compte tenu de ce que deuxièmement, la Commission entend souligner que dans sa jurisprudence la plus récente, le Conseil d'Etat (arrêt Fortemps, n° 78.370 du 27 janvier 1999 et commune de La Hulpe, n° 79.235 du 11 mars 1999) a, sur la base de la nature mixte du permis de lotir (caractère individuel et réglementaire), estimé «que la régularité de la procédure qui a conduit à l'adoption (de permis de lotir)... ne peut être remise en cause dès lors que le permis n'a pas fait l'objet d'un recours en annulation »; que cette jurisprudence, si elle paraît contredire l'analyse faite par le Conseil d'Etat dans un arrêt Vincent, n° 49.235 du 23 septembre 1994, semble néanmoins confirmer un principe jusqu'alors paru intangible, à savoir le respect du principe de sécurité juridique exprimé au travers de la théorie des droits acquis que confère le permis de lotir définitif (cfr. C.E., n° 12.378, 9 mai 1967, commune de Groot-Bijgaarden; C.E. n° 15.343, 8 juin 1972, Janssens et Consorts; C.E. n° 15.884, 22 mai 1973, Vve Renson, etc.); que dès lors, le permis de lotir délivré le 17 septembre 1993 a un caractère définitif et ne saurait aujourd'hui plus être contesté;

Compte tenu troisièmement de ce que le permis de lotir du 17 septembre 1993 a été délivré sur la base de l'avis conforme favorable conditionnel du fonctionnaire délégué, lui même émis suite à un avis favorable sur une demande de certificat d'urbanisme n° 1 délivré le 21 mai 1992 sur avis du fonctionnaire délégué précisant « que la parcelle ... est située en zone d'habitat à caractère rural sur plus ou moins 20 m pour le coin nord-est de la parcelle et peut servir à la construction... » ; que le requérant a produit en audition un document résultant d'une photographie du plan de secteur à une échelle agrandie (1/2500^{ème}) destinée à être superposée au plan cadastral en vue de vérifier la limite précise de la zone; que selon que l'on superpose cette photocopie au plan cadastral au 1/2500^{ème} en référence à l'une ou l'autre voirie (rue du Tilleul ou rue des Aubépines), la limite de la zone d'habitat à caractère rural varie de l'ordre de 15 m et ce sans compter avec la « tolérance » résultant de l'épaisseur du trait; que dès lors, il ressort de ces éléments que l'affirmation selon laquelle le lotissement, et en particulier son lot 1, serait situé entièrement en zone agricole, ne saurait raisonnablement, au vu de l'échelle du plan de secteur (1/10000^{ème}) être vérifiable; qu'il en va de même quant à « l'erreur de repérage » qui aurait prévalu en 1992-1993 et qui servirait de seul fondement au caractère illégal du permis de lotir délivré le 17 septembre 1993; que vu le caractère limité et imprécis du plan de secteur, le principe de hiérarchie du plan de secteur ne saurait prévaloir dans le cas d'espèce;

Compte tenu dès lors de ce que pour l'ensemble de ces motifs, il convient d'apprécier le projet au regard du seul permis de lotir;

Compte tenu de ce que le projet s'implante sur la limite parcellaire droite; que le plan de lotissement déposé à l'appui de la demande de permis de lotir comportait une zone de dégagement latéral droit de 4 m; que le plan de lotissement annexé au permis de lotir du 17 septembre 1993 comporte quant à lui des annotations manuscrites tendant à déplacer cette zone capable de bâtisse de 20 m de façade vers et jusqu'à la limite latérale droite; que l'implantation projetée est dès lors conforme au plan de lotissement quant à ce point;

Compte tenu pour le surplus de ce que le projet est conforme aux prescriptions du permis de lotir sauf en ce qui concerne l'implantation de la façade avant non inscrite sur le front de bâtisse obligatoire et quant à la « lucarne » en façade avant;

Compte tenu de ce que dans sa délibération du 5 juillet 2001, dans le respect des formalités prévues par l'article 114 du CWATUP, le Collège des Bourgmestre et Échevins a proposé, de manière motivée, les dérogations au Fonctionnaire délégué; que ce dernier accorde ces dérogations moyennant l'implantation de la façade avant du volume principal sur le front de bâtisse obligatoire; que les requérants, ne contestant pas cette condition, ont traduit cette dernière dans un plan complémentaire du 21 août 2001; que ce faisant, le projet est par ailleurs conforme à l'article 3.1.6. des prescriptions urbanistiques du permis de lotir;

Compte tenu de ce que s'agissant d'un acte administratif distinct, ayant par ailleurs donné lieu à une décision d'octroi de dérogation par le fonctionnaire délégué, la proposition motivée de dérogation du Collège des Bourgmestre et Échevins du 5 juillet 2001 ne peut être confondue avec la décision de ce dernier quant à la délivrance du permis d'urbanisme, qu'elle subsiste dans l'ordre juridique, valant dès lors dans le cadre de l'examen du projet en recours;

Compte tenu dès lors de ce que le Gouvernement wallon est saisi d'une proposition motivée de dérogation du Collège des Bourgmestre et Échevins; que l'octroi par le fonctionnaire délégué de dérogations sollicitées est également un acte juridique distinct préparatoire, mais nécessaire, à l'octroi éventuel d'un permis d'urbanisme;

Compte tenu de ce que sur la base de ces deux décisions (proposition motivée de dérogation du Collège des Bourgmestre et Échevins du 5 juillet 2001 et octroi conditionnel des dérogations par le fonctionnaire délégué le 16 août 2001), le permis pourrait valablement être délivré par le Gouvernement wallon;

Compte tenu de ce qu'en égard aux interprétations divergentes que cette situation juridique particulière (proposition motivée de dérogation-octroi de dérogation par le fonctionnaire délégué-refus de permis du Collège des Bourgmestre et Échevins) est susceptible de générer, dans un souci de sécurité juridique accrue, la Commission estime qu'il y a lieu d'imposer deux conditions de nature à rendre le projet conforme aux prescriptions du permis de lotir, à savoir :

- La façade avant du volume principal sera implantée sur le front de bâtisse obligatoire;

- La lucarne éclairant la chambre de 16,5 m² située à l'étage sera supprimée;

Moyennant le respect de ces conditions, la Commission émet un avis favorable au projet".

9. Le 14 janvier 2002, M. et M^{me} MAITREJEAN-DUPAS adressent au Gouvernement wallon la lettre de rappel prévue par l'article 121 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Toutefois, le 12 février 2002, toujours par lettre recommandée, les demandeurs "retirent la lettre de rappel".

10. Le 12 février 2002, la Direction générale de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Patrimoine (D.G.A.T.L.P.) adresse au Ministre une note sur le recours, qu'elle propose de rejeter, pour les motifs suivants :

- " Le projet en cause vise la construction d'une habitation sur le lot 1 du lotissement «HABRAN», autorisé en date du 17 novembre 1993, non périmé composé de deux lots, dont seul le lot 1 est constructible.

Le lotissement est repris dans son entièreté en zone agricole au plan de secteur (au mieux, 5 m sont en zone d'habitat à caractère rural) mais fait suite à un repérage situant la parcelle, pour partie, en zone d'habitat à caractère rural.

Il convient de souligner, à l'instar de l'avis de la Commission d'avis, qu'il n'y a pas lieu de revenir sur l'existence légale du permis de lotir.

Le projet déroge aux articles 3.1, 3.1.2, 3.3, 4, 5.3, 5.5, 6.2.b, 6.3.e, et 7.2 des prescriptions du lotissement.

Une demande de dérogation portant sur l'implantation du volume annexe sur le front de bâtisse obligatoire, ainsi que pour la création d'une lucarne encastrée partiellement dans la toiture a été introduite. L'enquête publique réalisée en vertu de l'article 114 du Code wallon a fait l'objet de deux réclamations, arguant de problèmes relatifs à l'éventuelle illégalité du permis de lotir.

Dans un premier temps, le Collège des Bourgmestre et Echevins a proposé une demande de dérogation motivée et le Fonctionnaire délégué a marqué son accord sur les deux points, sous réserve que la façade du volume principal s'implante sur le front de bâtisse obligatoire.

Pour satisfaire à cette condition, le demandeur a déposé un plan d'implantation modifié. Néanmoins, suite à la confirmation de l'affectation de l'ensemble de la parcelle en zone agricole, le Collège des Bourgmestre et Echevins a refusé le permis

d'urbanisme. Dès lors, il s'avère juridiquement impossible d'accorder les dérogations sollicitées.

Le présent projet présente une accumulation de volumes mal articulés entre eux, une multiplicité de proportions et de formes de baies et cet amoncellement d'expressions en façade nuit à la lisibilité harmonieuse de l'architecture et la rend confuse.

Par conséquent, au vu de ce qui précède, le projet devra être revu dans son ensemble et il convient de ne pas accueillir le recours du demandeur".

11. Le 13 février 2002, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement décide d'accueillir partiellement le recours et d'accorder le permis d'urbanisme sollicité, moyennant le respect du plan d'implantation du 21 août 2001.

Il s'agit de l'acte attaqué qui, après avoir reproduit l'avis favorable de la commission des recours, porte la motivation suivante :

" Considérant que le projet en cause vise la construction d'une habitation sur le lot 1 du lotissement "HABRAN", autorisé en date du 17 novembre 1993, non périmé; que ce lotissement est composé de deux lots, dont seul le lot 1 est constructible;

Considérant que ce lotissement est repris en zone agricole au plan de secteur du Sud-Luxembourg, approuvé par Arrêté royal du 27 mars 1979, que, selon les points de référence choisis, 5 mètres en limite latérale droite pourraient être considérés comme situés en zone d'habitat à caractère rural; que ce permis a été accordé sous condition de déplacer la zone de bâtisse jusqu'à la limite latérale droite de la parcelle;

Considérant que le permis de lotir dont question n'ayant jamais fait l'objet d'aucune contestation dans les délais requis pour cette cause, il y a lieu de le considérer comme ouvrant définitivement le droit à la construction sur cette parcelle dans le chef du demandeur; qu'il n'appartient pas à l'autorité statuant sur la présente demande de remettre en cause la légalité de ce permis de lotir;

Vu l'avis conditionnel du Commissaire voyer du 8 juin 2001;

Vu le plan d'implantation modifié daté du 21 août 2001;

Considérant qu'une demande de dérogation portant sur l'implantation du volume secondaire sur le front de bâtisse obligatoire (1^{er} plan daté du 21 mars 2001), ainsi que pour la création d'une lucarne encastrée partiellement dans la toiture a été introduite; que l'enquête publique réalisée en vertu de l'article 114 du Code wallon a fait l'objet d'une réclamation, arguant de problèmes relatifs à l'illégalité du permis de lotir; que le Collège des Bourgmestre et Echevins a proposé une demande de

dérrogation particulièrement bien motivée; que le Fonctionnaire délégué a marqué son accord sur les deux points, sous réserve que la façade du volume principal s'implante sur le front de bâtisse obligatoire;

Considérant que le long argumentaire développé par la Commission d'avis sur les recours est tout à fait pertinent;

Considérant dès lors que la procédure dérogatoire a bien été respectée conformément à l'article 114 du Code, que dès lors le Gouvernement wallon est en mesure de statuer sur cette demande dans le cadre de ces dérogations; que pour le surplus, le projet est conforme aux autres prescriptions et à l'esprit qui a prévalu lors de l'octroi du permis de lotir;

Considérant que le projet, de par son implantation, le choix des matériaux et la volumétrie, s'intègre correctement au contexte existant;

Considérant dès lors que le projet n'est pas de nature à mettre en péril la destination générale de la zone ni son caractère architectural;

Considérant que le permis d'urbanisme peut être délivré moyennant le respect de la condition émise par le Fonctionnaire délégué et le plan d'implantation modifié en conséquence";

Considérant que par requête introduite le 25 avril 2002, Luc MAITREJEAN demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'intervenant conteste l'intérêt à agir du requérant; qu'il souligne qu'à l'occasion de l'enquête organisée à propos de la demande de permis ayant abouti au refus du 2 avril 1998, le requérant a fait savoir qu'il ne marquait pas d'opposition au projet, sous réserve que l'angle ouest du bâtiment en front de rue ne soit pas distant de plus de 24 mètres de la limite de propriété de M. LOLLIER, que le projet autorisé par l'acte attaqué s'implante à une distance de 20 mètres de ladite limite et rencontre donc toutes les remarques qui avaient été formulées par le requérant, lequel avait marqué son accord sur le projet dans son courrier du 2 mars 1998; qu'il ajoute que, dans la mesure où le projet actuel intègre les griefs formulés par le requérant, on ne saurait considérer qu'il porte atteinte à celui-ci, lequel n'est nullement lésé;

Considérant que la réclamation introduite par le requérant et son épouse lors de l'enquête publique organisée à l'occasion de l'instruction de la demande ayant donné lieu au permis attaqué, porte les passages suivants :

" Cette demande est en tous points quasi identique à la demande précédente de juillet 2000 sur laquelle le Collège des bourgmestre et échevins avait été amené à se prononcer négativement. Le Collège ne peut dès lors que confirmer sa décision négative antérieure puisqu'aucun élément significatif nouveau n'est intervenu, qui puisse motiver un changement de décision. Il n'existe donc aucun argument qui puisse permettre d'inverser la première décision, tout au moins sur le plan réglementaire, ceci sur base des informations que nous avons pu recueillir auprès d'experts en ces matières.

Nous marquons en conséquence notre opposition sur la demande introduite et les dites dérogations.

(...)

Il est indéniable, (...), que le permis de lotir a été accordé indûment, pour ne pas dire illégalement. Les services juridiques de la Région wallonne et autres experts consultés partagent cet avis";

Considérant que, sans qu'il soit besoin d'avoir égard à l'attitude du requérant à l'occasion des précédentes demandes de permis d'urbanisme, il suffit de constater que rien ne permet de déduire de cette réclamation un quelconque acquiescement; que l'exception d'irrecevabilité ne peut être retenue;

Considérant que le requérant prend un moyen, le premier de la demande, de la violation de l'article 159 de la Constitution, de l'article 35 du CWATUP, des prescriptions du plan de secteur du Sud-Luxembourg, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur dans les motifs; qu'il indique que l'acte attaqué reconnaît lui-même que la propriété des conjoints MAITREJEAN-DUPAS est située en zone agricole au plan de secteur du Sud-Luxembourg, dont les prescriptions s'opposent à la délivrance du permis querellé; qu'il affirme que, quoique le bien en cause est situé dans le périmètre d'un permis de lotir, la légalité de celui-ci peut être contestée en application de l'article 159 de la Constitution;

Considérant que, sur ce premier moyen, l'intervenant fait valoir ce qui suit :

- " Le bâtiment objet de la demande s'implante en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur du Sud-Luxembourg.

Un repérage sur la carte 1/10.000^{ème} du plan de secteur, seul document officiel et qui a été annexé à l'arrêté royal approuvant le plan de secteur de Virton montre que le lotissement se subdivise en deux lots.

Un premier lot à usage d'habitation et propriété de Monsieur et Madame MAITREJEAN-DUPAS se situe pour partie en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur du Sud-Luxembourg. La zone dans laquelle s'implante le bâtiment autorisé par l'acte attaqué se situe intégralement en zone d'habitat à caractère rural.

Le second lot contient le solde du terrain pour lequel un permis de lotir avait été sollicité se situe intégralement en zone agricole au plan de secteur de Virton. Ce lot est inconstructible, ce que confirment les prescriptions du permis de lotir en question.

L'architecte du requérant en intervention s'était, préalablement à l'audition, rendu au service repérage de la Direction générale de l'Aménagement du Territoire du Logement et du Patrimoine de la Province de Luxembourg et a sollicité que soit réalisée sur papier calque une photo du plan de secteur à une échelle agrandie (1/2.500^{ème}) afin de permettre la superposition d'un document non déformé (L'agrandissement du plan de secteur par simple photocopie peut en effet provoquer des distorsions et donc des imprécisions) sur le plan cadastral en vue de vérifier la limite précise de la zone. Lors de l'audition devant la Commission d'avis, l'ensemble des personnes présentes, dont les sept membres de cette commission on(t) bien dû constater que selon que l'on superpose la copie du plan de secteur sur un plan plus précis en référence à l'une ou l'autre voirie (rue du Tilleul ou rue des Aubépines), la limite de la zone d'habitat à caractère rural varie de l'ordre de 15 mètres et ce, sans compter avec la «tolérance» résultant de l'épaisseur du trait.

Il ressort de ce qui précède que la zone sur laquelle le projet est autorisé par l'acte attaqué de 20 à 25 mètres à partir de la limite du terrain de Monsieur LOLLIER est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur du Sud-Luxembourg.

(...)

En outre, Votre Conseil considère que le plan de secteur n'a qu'une portée générale et qu'il ne peut régler avec précision, les détails qui ne sont pas de son échelle.

Dès lors, si l'on ne peut pas déterminer avec précision, la zone dans laquelle se situe le bien, tant le fonctionnaire délégué de Arlon que le Collège échevinal de Meix-Devant-Virton, lors des repérages qui ont précédé la délivrance d'un certificat d'urbanisme n° 1 le 21 février 1992 et d'un permis de lotir du 17 décembre 1993, ont pu estimer que le bien se situait en zone d'habitat à caractère rural, sans qu'aucune illégalité puisse être déduite de ce repérage et des décisions qui en ont découlées

(sic), le plan de secteur ne pouvant régler en raison de son échelle et de son importance ces détails.

Le projet litigieux étant conforme aux prescriptions applicables dans la zone d'habitat à caractère rural du plan de secteur. L'acte attaqué, pas plus que le permis de lotir du 17 décembre 1993 ne contreviennent donc aux prescriptions du plan de secteur du Sud-Luxembourg. Ils ne contreviennent pas aux prescriptions de l'article 35 du C.W.A.T.U.P. inapplicable à l'espèce";

Considérant que, dans la note du 12 février 2002 rédigée à propos du recours introduit par le demandeur de permis, la D.G.A.T.L.P. souligne que "le lotissement est repris dans son entièreté en zone agricole au plan de secteur (au mieux 5 m. sont en zone d'habitat à caractère rural), mais fait suite à un repérage situant la parcelle pour partie, en zone d'habitat à caractère rural"; que l'administration, suivie sur ce point par l'auteur de l'acte attaqué, ne partage donc pas l'analyse de la commission d'avis sur les recours; que, sur la base d'une photographie agrandie du plan de secteur, laquelle était superposée au plan cadastral, ladite commission a estimé que la limite de la zone d'habitat à caractère rural variait de l'ordre de 15 mètres;

Considérant que le dossier administratif contient la copie d'un document constituant la superposition d'un agrandissement du plan de secteur (vraisemblablement à l'échelle 1/2.500^{ème}) et du plan cadastral; que ce repérage sur lequel s'est fondée l'administration indique que la limite entre la zone agricole et la zone d'extension d'habitat correspond à la limite entre la parcelle concernée par le projet autorisé par l'acte attaqué et la parcelle cadastrée 1148e, laquelle est construite; qu'en l'état actuel de la procédure et sur base des documents produits, l'immeuble projeté semble bien s'implanter en zone agricole, la marge d'erreur de 5 mètres dont il est fait état étant sans incidence en l'espèce puisque la maison présente une longueur de 20 mètres;

Considérant que l'article 35 du CWATUP s'oppose à ce que soit autorisée la construction d'une maison d'habitation en zone agricole; que l'acte attaqué a égard, pour délivrer le permis attaqué, à l'existence d'un permis de lotir devenu définitif; qu'il convient d'écarter l'application dudit permis de lotir, conformément à l'article 159 de la Constitution; que le moyen est, par conséquent, sérieux;

Considérant que le requérant expose comme suit le préjudice grave difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué :

" Le requérant a choisi d'édifier sa propriété en bordure d'une zone agricole. Celle-ci est, ainsi, la dernière maison située rue des Tilleuls 38.

Le choix du requérant a été à la fois dicté par un souci de calme et par le souci d'avoir une vue dégagée de sa propriété.

Le projet en cause aura pour effet de perturber cet environnement et la vue que le requérant a sur cette zone agricole.

De tels éléments sont de nature à perturber le cadre de vie du requérant et justifier à ce titre la condition de gravité inscrite à l'article 17 des lois coordonnées.

Quant au caractère difficilement réparable du préjudice allégué par le requérant, il ne fait aucun doute dès lors qu'il est constant que les autorités administratives sont plus (lire : peu) enclines à ordonner la démolition d'un bâtiment d'une importance telle que celle autorisée par l'acte attaqué";

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable"; que l'article 8, alinéa 2, 5^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat dispose que la demande de suspension doit contenir "un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable"; qu'il résulte des dispositions précitées que le requérant doit, dans sa demande de suspension, démontrer in concreto que l'exécution de la décision contestée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner, pendant l'instance en annulation, des conséquences importantes se révélant dans les faits irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal; qu'il en résulte que la démonstration du préjudice ne peut se réduire à des affirmations générales accompagnées de références puisées dans la jurisprudence du Conseil d'Etat;

Considérant qu'en l'espèce, le requérant reste en défaut de démontrer par des éléments concrets que le projet est de nature à lui occasionner un risque de préjudice grave difficilement réparable; qu'il se contente de simples allégations sans indiquer avec précision en quoi le projet va perturber son environnement et la vue qu'il a sur la zone agricole; laquelle n'est de surcroît pas d'intérêt paysager;

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 requête en intervention introduite par Luc MAITREJEAN dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Luc MAITREJEAN, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à charge du requérant.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

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

M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M.	SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

S. GUFFENS.