

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 125.115 du 6 novembre 2003

A.119.322/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 :

DUPAS Anne-Françoise,
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 8 avril 2002 par Daniel GHEZA qui demande l'annulation 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 leur accorde 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} 1149c (pie) et 1150b (pie), moyennant le respect du plan d'implantation daté du 21 août 2002;

Vu l'arrêt n° 109.465 du 17 juillet 2002 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 19 août 2002 par le requérant;

Vu la requête introduite le 30 octobre 2002 par laquelle Anne-Françoise DUPAS demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 8 novembre 2002 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu l'ordonnance du 9 avril 2003 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 11 septembre 2003, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 9 octobre 2003;

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

Entendu, en leurs observations, Me N. MARTENS, loco Me Ph. LEVERT, avocat, comparaisant pour le requérant, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me B. HAVET, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

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

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen du recours ont été exposés dans l'arrêt n° 109.465 du 17 juillet 2002;

Considérant que l'arrêté attaqué porte la motivation propre 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 en 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 échevins a proposé une demande de dérogation 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 l'intervenante conteste l'intérêt à agir du requérant; qu'elle souligne qu'à l'occasion de l'enquête organisée à propos de la demande de permis ayant abouti à un refus en date 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. COLLIER, 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'elle ajoute que, dans la mesure où le projet actuel tient compte des griefs formulés par le requérant à l'encontre d'un projet similaire, on ne saurait considérer qu'il porte atteinte aux intérêts du requérant, lequel n'est donc nullement lésé, que, dès lors que le projet autorisé par l'acte attaqué ne diffère du précédent projet que par la réponse aux reproches formulés par le requérant, il faut constater que ce dernier a acquiescé au projet autorisé par l'acte attaqué et qu'un tel acquiescement implique dans le chef du requérant la perte de l'intérêt au recours; qu'enfin, elle soutient qu'à supposer qu'il faille admettre que la situation du requérant est affectée par l'acte attaqué, l'incidence de l'acte attaqué sur la situation du requérant n'est cependant qu'éventuelle, lointaine et hypothétique; que, selon elle, en effet, dès lors que le requérant a pu apprécier le projet de construction depuis les prémices de son évolution, qu'il a indiqué les conditions auxquelles la construction ne l'affecterait pas et que l'acte attaqué prend en compte les griefs formulés par le requérant, il faut conclure que les modifications apportées au projet ne pourraient affecter celui-ci que de manière hypothétique et lointaine;

Considérant que la réclamation introduite par le requérant et son épouse au cours de l'enquête publique préalable à la délivrance du 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 lesdites 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, lequel, à vrai dire, paraît s'être constamment opposé au principe de la construction, il suffit de constater que rien ne permet de déduire de cette réclamation un quelconque acquiescement; que dès lors que le requérant est un voisin immédiat de la construction projetée, son intérêt à agir ne peut être contesté; que l'exception d'irrecevabilité ne peut être retenue;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de l'article 159 de la Constitution, de l'article 35 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (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 consorts MAITREJEAN-DUPAS est située en zone agricole au plan de secteur du Sud-Luxembourg, dont les prescriptions s'opposent à la délivrance du permis attaqué; qu'il affirme que, quoique le bien en cause soit 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; qu'en réplique, il rappelle qu'à l'audience sur la demande de suspension, l'intervenante avait annoncé la production prochaine d'un document permettant de situer, selon elle, exactement l'implantation de la propriété et qu'à ce jour, aucun élément neuf ni aucun document nouveau par rapport à la requête en intervention n'a été déposé;

Considérant que la partie adverse déclare s'en référer à la sagesse du Conseil d'Etat;

Considérant que l'intervenante 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 1/10.000ème 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 ont 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 située 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 collègue 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 rédigée à propos du recours introduit par le demandeur de permis, la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine 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 estimait 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) et du plan cadastral; que ce repérage, sur lequel s'est fondée l'administration, indique clairement 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; que, d'ailleurs, ladite zone d'extension d'habitat a été expressément inscrite au plan de secteur "en vue de consacrer des habitations" (M.B. du 31 août 1979); qu'il n'est pas étonnant, dès lors, que la parcelle 1148e marque la limite entre cette zone et la zone agricole; que, sur la base des documents produits, l'immeuble projeté se situe bien 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 cependant égard à l'existence d'un permis de lotir devenu définitif; qu'il appartient toutefois au Conseil d'Etat d'écarter l'application dudit permis de lotir, conformément à l'article 159 de la Constitution; qu'en effet, si, à l'égard du demandeur, le permis de lotir constitue un acte individuel en ce qu'il accorde à son bénéficiaire l'autorisation de diviser son terrain, il constitue également tant à l'égard du demandeur qu'à l'égard des tiers, un acte réglementaire permettant d'assurer le bon aménagement du territoire, par la détermination d'un plan et de prescriptions urbanistiques; que, même s'il est définitif, à défaut de recours en annulation, en ce qu'il consiste en une autorisation individuelle de diviser le terrain, sa régularité peut être remise en cause par voie d'exception en tant qu'il constitue un acte réglementaire; que le moyen est fondé;

Considérant qu'il n'y a dès lors pas lieu d'examiner les autres moyens de la requête, qui à les supposer fondés, ne seraient pas de nature à entraîner une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé 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 leur accorde 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} 1149c (pie) et 1150b (pie), moyennant le respect du plan d'implantation daté du 21 août 2002.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 350 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le six novembre deux mille trois par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.