

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 138.868 du 23 décembre 2004

A.81.011/XIII-917

En cause :

1. **VANDEPUT** Etienne,
2. **MICHAUX** Fabrice,
3. **AUBRY** Jean-Louis,
ayant tous élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
route de Beausaint 29
6980 La Roche-en-Ardenne.

Partie intervenante :

LEGRAIN Gérard,
ayant élu domicile chez
Me Francis HAUMONT, avocat,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 6 novembre 1998 par Etienne VANDEPUT, Fabrice MICHAUX et Jean-Louis AUBRY qui demandent l'annulation de l'arrêté ministériel du 30 juillet 1998, par lequel le Ministre ayant l'environnement dans ses attributions accorde à Gérard LEGRAIN l'autorisation d'exploiter un "garage-atelier de construction métallique" sur un bien sis chaussée de Charleroi, 194 à Fosses-la-Ville;

Vu la requête introduite le 26 juillet 1999 par laquelle Gérard LEGRAIN demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 9 août 1999 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 15 avril 2003 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

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

Vu l'ordonnance du 2 octobre 2003, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 30 octobre 2003;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour les requérants, Me J.-Fr. CARTUYVELS, loco Me E. ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me S. LEPRINCE, loco Me Fr. HAUMONT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, auditeur;

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 requête peuvent être résumés comme suit :

1. Le 19 novembre 1979, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Fosses-la-Ville délivre à Paula et Lucienne ONBELET un permis de lotir

un bien sis rue des Fosses, cadastré section A, n^{os} 289p, 315a et 318b. Le permis reproduit l'avis favorable du fonctionnaire délégué rédigé comme suit :

" A l'exclusion des lots n^{os} 3 et 4 qui, selon les études planologiques en cours, doivent conserver leur affectation agricole,

FAVORABLE pour le lot n^o 2 à la condition suivante : l'acquéreur devra recueillir l'avis de l'Administration des Routes et s'y conformer.

N.B.- le présent avis ne concerne pas le lot n^o 1 déjà bâti dont la vente n'est pas subordonnée à l'obtention du permis de lotir préalable".

Les prescriptions urbanistiques du lotissement prévoient notamment que les parcelles de terrain sont destinées à la construction de maisons d'habitation, de type "villa" ou "bungalow".

2. Paula et Lucienne ONBELET introduisent un recours contre cette décision auprès de la députation permanente du conseil provincial de Namur, laquelle délivre le permis de lotir pour les lots 3 et 4, par décision du 12 février 1980.

3. Par lettre du 27 octobre 1983, Paula et Lucienne ONBELET, propriétaires des lots n^{os} 2 et 3, sollicitent l'autorisation "de sortir le lot n^o 2 du lotissement". Au bas de la demande figure la mention manuscrite "Pour accord du préposer (sic) du lot numéro 4 vendu à Monsieur (sic) Aubry de Fosses-la-Ville", suivie de la signature de ce dernier.

4. En sa séance du 6 décembre 1983, le collège des bourgmestre et échevins accepte cette demande.

5. Le 7 février 1984, le collège des bourgmestre et échevins délivre aux Etablissements Gérard LEGRAIN un permis de bâtir un hall-garage et entrepôt à Fosses-la-Ville, Vitrival, route de Fosses, soit sur le lot n^o 2. Sur l'accusé de réception de la demande de permis de bâtir figure la mention suivante :

" Je soussigné AUBRY JEAN-LOUIS certifie être d'accord pour la construction d'un hangar sur le terrain de M^{me} Legrain à Vitrival".

6. Le 9 mai 1988, le collège des bourgmestre et échevins délivre à Fabrice MICHAUX l'autorisation de modifier le permis de lotir ONBELET constitué de quatre lots, en ce qui concerne les dégagements latéraux.

7. Le 24 avril 1996, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis défavorable sur la demande de Gérard LEGRAIN, tendant à obtenir la régularisation de

l'exploitation de l'atelier de construction métallique sur la parcelle cadastrée section A, n° 318d. La demande a donné lieu à une enquête de commodo et incommodo. Deux lettres de pétitions et deux réclamations ont été introduites faisant état de nuisances visuelles, auditives et olfactives. Le bien est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Namur approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986.

8. Le 15 mai 1996, la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine émet l'avis suivant lequel l'exploitation de l'établissement en cause ne peut être admise dès lors que celui-ci n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques du lotissement qui, selon elle, restent d'application.

9. Le 5 juillet 1996, la direction générale des ressources naturelles et de l'environnement est d'avis que l'observation des conditions qu'elle énumère est de nature à obvier aux inconvénients inhérents à l'exploitation de cet établissement et propose d'accorder l'autorisation pour une durée de 20 années.

10. Le 8 août 1996, la députation permanente du conseil provincial de Namur refuse l'autorisation d'exploiter, estimant notamment, partageant en cela l'avis du fonctionnaire délégué, que la renonciation n'étant pas intervenue valablement, le permis de lotir s'applique toujours à la parcelle de Gérard LEGRAIN et que l'exploitation n'est pas conforme à ses prescriptions.

11. Gérard LEGRAIN introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon.

12. L'inspection générale de l'aménagement du territoire estime que l'activité concernée n'est pas compatible avec les prescriptions urbanistiques du lotissement qui, selon elle, restent d'application dès lors que la renonciation n'était pas intervenue valablement.

13. La direction générale des ressources naturelles et de l'environnement propose au Ministre d'autoriser l'exploitation demandée.

14. Le 30 juillet 1998, le Ministre de l'Environnement, des Ressources naturelles et de l'Agriculture de la Région wallonne infirme l'arrêté du 8 août 1996 de la députation permanente du conseil provincial de Namur et accorde à Gérard LEGRAIN l'autorisation d'exploiter un garage-atelier de construction métallique. Il s'agit de l'acte attaqué rédigé comme suit :

" Vu la loi du 5 mai 1888 relative à l'inspection des établissements dangereux, insalubres ou incommodes, et à la surveillance des machines et chaudières à vapeur, modifiée par la loi du 22 juillet 1974;

Vu le Règlement général pour la protection du travail, notamment le titre 1 approuvé par l'arrêté du Régent du 11 février 1946;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement en Région wallonne et ses arrêtés d'application;

Vu le plan de secteur de Namur approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon en date du 14 mai 1986;

Vu le recours daté du 2 septembre 1996 et expédié dans le délai réglementaire, introduit (par) Monsieur F. HAUMONT, Avocat, en qualité de Conseil des Etablissements LEGRAIN, Avenue Louise, 81 à 1050 Bruxelles contre l'arrêté de la Députation permanente du Conseil provincial de Namur du 8 août 1996, réf. N/4/JLL/ENV.96.25/NM980, REFUSANT aux Etablissements Gérard LEGRAIN, Chaussée de Charleroi, 194 à 5070 FOSSES-LA-VILLE, l'autorisation d'exploiter à la même adresse, un garage-atelier de construction métallique;

Vu le plan des lieux;

Vu le résultat de l'enquête de commodo et incommodo faisant apparaître plusieurs oppositions ou observations portant sur :

- le retrait irrégulier du lotissement de la parcelle concernée;
- le permis de bâtir accordé ne tenant pas compte des prescriptions urbanistiques du lotissement;
- l'aménagement d'un vaste parking;
- l'élargissement et obstruction d'un chemin vicinal;
- le passage de camions de gros tonnage;
- les poussières dégagées par les camions;
- le terrassement à l'aide de scories;
- le dépôt de mitrilles, de véhicules usagés, de remorques, de roulottes;
- la pollution du terrain : eaux usées, huiles industrielles ...;
- la pollution de l'air, odeurs : pistolage de peinture à l'air libre, moteurs de camion et de clarks, urines du personnel;
- le bruit permanent : charroi, élévateur, outillage, pneumatique, disqueuses, scies circulaires, groupes électrogènes, téléphone, ouvertures et fermetures de portes;
- la présence de chiens;
- la moins-value des habitations;
- la dépréciation du paysage;

Vu l'avis DEFAVORABLE en date du 24 avril 1996 du Collège des Bourgmestre et Echevins;

Vu l'avis DEFAVORABLE en date du 27 janvier 1997 de l'Administration centrale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine;

Vu l'avis de la Direction générale des Ressources naturelles et de l'Environnement;

Considérant que l'établissement est situé à l'extrémité d'une zone d'habitat à caractère rural entourée d'une zone agricole au plan de secteur de Namur; qu'il est implanté le long d'une chaussée très fréquentée comportant d'autres halls de même type développant diverses activités;

Considérant qu'aux termes des articles 26 et 27 du CWATUP modifié par décret du Conseil régional wallon du 27 novembre 1997 définissant respectivement la zone d'habitat et la zone d'habitat à caractère rural, il apparaît que toutes les activités admises en zone d'habitat peuvent être exercées en zone d'habitat à caractère rural pour autant que le projet soit compatible avec le voisinage immédiat (C.E. n° 45.757 - 20.01.1994 PAULET);

Considérant que la zone d'habitat n'est pas, contrairement à ce que son activité pourrait faire croire, une zone réservée uniquement à l'habitat, même si la résidence reste l'activité principale mais couvre en réalité la zone urbanisée du territoire d'une commune qui comporte outre l'habitat, toute une série d'activités commerciales, artisanales, de services, de loisirs que l'on peut trouver dans ce type de concentration urbaine (C.E. n° 23.175 - 28.04.1983 GILISSEN et NELISSEN);

Considérant que l'activité engendrée par l'établissement peut entrer dans plusieurs de ces catégories (commerces, services); qu'en conséquence l'établissement n'est pas incompatible avec sa situation au plan de secteur;

Considérant que le bâtiment abritant les activités de Monsieur Gérard LEGRAIN a fait l'objet d'un permis (de) bâtir délivré en date du 7 février 1984 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Fosses-la-Ville sur avis favorable du fonctionnaire délégué de l'Urbanisme daté du 2 février 1984; que sur le plan annexé audit permis de bâtir il est stipulé que la parcelle accueillant le projet est «HORS LOTISSEMENT»;

Considérant l'existence et l'apparence légale des documents obtenus auprès de l'Administration communale de Fosses-la-Ville, que d'après ceux-ci il apparaît que :

- la parcelle n° 2 accueillant l'établissement a fait partie du lotissement ONBELET autorisé sur recours par la Députation permanente en date du 12 février 1980;
- en date du 27 octobre 1983 les propriétaires du lotissement ont demandé, le retrait du lot n° 2 avec accord du propriétaire du lot n° 4 déjà vendu (règle des 75 % respectée art. 103 4° alinéa (sic), du CWATUP modifié par décret du Conseil régional wallon);
- en date du 8 novembre 1983, le Collège des Bourgmestre et Echevins de Fosses-la-Ville transmet au fonctionnaire délégué la lettre de demande d'exclusion du lot n° 2 du lotissement;
- en date du 25 novembre 1983, le fonctionnaire délégué accuse réception du courrier du 08.11.1983 et prend acte de la renonciation;
- en date du 6 décembre 1983, le Collège des Bourgmestre et Echevins de Fosses-la-Ville accepte ladite demande;

Considérant que le retrait du lot n° 2 du lotissement n'a pas été contesté par les riverains sous réserve qu'ils en aient été informés; qu'il n'appartient pas à l'autorité de recours d'examiner la légalité d'une telle procédure dans le cadre de l'examen d'un recours R.G.P.T.; que cet acte a donc l'apparence de la légalité et qu'il est donc permis de considérer que le lot n° 2 a bien été retiré du lotissement et qu'en conséquence, les prescriptions urbanistiques du lotissement ne sont plus applicables au lot n° 2 accueillant aujourd'hui l'établissement de Monsieur LEGRAIN; qu'il faut également remarquer que le fonctionnaire délégué a remis un avis favorable en date du 2 février 1984 sur la délivrance d'un permis de bâtir visant la construction d'un hall, garage et entrepôt; que ledit permis a été délivré le 7 février 1984;

Considérant que les principales nuisances engendrées par l'exploitation d'un garage-atelier de construction métallique sont : le bruit, le charroi et les déchets;

Considérant que le hall n'est contigu à aucun local voisin habité et étranger à l'exploitation; qu'il est situé le long d'une chaussée fort fréquentée; que les deux plus proches habitations sont situées de part et d'autre de la chaussée à 25 m et plus du hall, tandis que deux autres habitations appartenant à un lotissement se situent à 50 m et plus du même hall; que l'ensemble de la propriété est entourée d'une haie de conifères; que toutes les activités (découpes, assemblages, soudures, ...) s'effectuent à l'intérieur du hall; qu'il est possible via les conditions d'imposer la fermeture des portes pendant le fonctionnement des machines; qu'afin de respecter les heures habituelles de repos, il est également possible de limiter les heures des activités de l'établissement de la manière suivante :

« Les activités avec utilisation de machines sont autorisées de 7 h 00 à 18 h 00 du lundi au vendredi et le samedi de 8 h 00 à 13 h 00, en respectant les limites fixées mais interdites les samedis de 13 h 00 à 8 h 00, les dimanches et jours fériés»;

Considérant que le respect des limites prescrites dans ces conditions quels que soient le jour et la période, permet l'exploitation de l'établissement en ne dépassant pas une charge anormale pour le voisinage; que la valeur limite à respecter en zone d'habitat en période jour/semaine est fixée à 50 dB (A);

Considérant que le bruit dû au klaxon signalant les communications téléphoniques peut être facilement supprimé en le remplaçant par un témoin visuel adéquat;

Considérant que le charroi lourd suscité par l'exploitation provient de l'approvisionnement en matières premières, des déplacements de l'exploitant avec ses tracteurs, des clients qui déposent remorques et camions pour réparation ou habillage; que d'après la notice le charroi moyen se résume à 1 ou 2 camions/jour (entrée et sortie); que le charroi voiture est aléatoire; que cette cadence n'est pas de nature à constituer une charge anormale pour le voisinage; qu'afin d'éviter le passage des véhicules lourds par la rue de la Carrière, il convient d'aménager une entrée directe à l'établissement à partir de la Chaussée de Charleroi;

Considérant que l'exploitation vise la fabrication de manèges, carrousels, remorques et loges foraines ainsi que l'entretien du matériel forain et des véhicules appartenant à l'exploitant; que les déchets générés par ces activités sont les mitrailles et les huiles usagées; que les mitrailles sont stockées dans un container avant évacuation; que les huiles usagées sont stockés dans des fûts de 200 litres en attente de leur évacuation suivant la législation en vigueur;

Considérant qu'il n'y a pas de mise en peinture par pulvérisation, seules les ossatures en acier sont protégées par de l'antirouille appliqué au pinceau; que la mise en peinture est sous-traitée chez des carrossiers possédant le matériel ad hoc;

Considérant qu'en ce qui concerne l'ampleur des inconvénients, le Conseil d'Etat dans son arrêt n° 10.548 du 10. 10. 1964 fait remarquer que :

« Le Roi en énonçant les inconvénients d'une espèce déterminée d'établissements n'a pas entendu exiger que les inconvénients soient supprimés de manière radicale. Il a voulu que les autorités compétentes prennent les mesures indiquées par la science et l'expérience pour les réduire au minimum sans imposer aux entreprises une charge financière qui rendrait leur exploitation économiquement impossible. Il appartient aux autorités compétentes pour autoriser l'exploitation des établissements classés comme dangereux, insalubres ou incommodes, de concilier, du point de vue

général, les intérêts privés de ces établissements avec ceux des propriétaires voisins»;

Considérant que l'observation des prescriptions du Règlement général pour la Protection du Travail et des conditions imposées ci-après est de nature à obvier aux dangers et inconvénients inhérents aux installations en cause;

(...)"

Considérant que la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité du recours; qu'elle soutient que Jean-Louis AUBRY ne justifie pas de l'intérêt requis dès lors qu'il a expressément marqué son accord sur la renonciation au permis de lotir pour le lot n° 2 et sur la construction du garage-atelier dont l'acte attaqué autorise l'exploitation; qu'elle conteste l'intérêt à agir d' Etienne VANDEPUT dès lors que le lot n° 1 dont il est propriétaire ne fait pas partie des permis de lotir délivrés par le collège des bourgmestre et échevins le 19 novembre 1979 et par la députation permanente le 12 février 1980; qu'elle relève en outre qu' Etienne VANDEPUT n'a attaqué ni la décision du 6 décembre 1983 du collège des bourgmestre et échevins acceptant la renonciation au permis de lotir en ce qui concerne le lot n° 2, ni le permis de bâtir délivré le 7 février 1984 par ledit collège; que la partie adverse conteste enfin l'intérêt de Fabrice MICHAUX, lequel aurait acquis sa parcelle bien après la construction du hall-garage, à une époque où l'activité autorisée par l'acte attaqué était déjà effective;

Considérant que celui qui est domicilié à proximité d'un établissement dangereux, insalubre ou incommode a intérêt à poursuivre l'annulation de la décision qui autorise l'exploitation de cet établissement; que le permis de bâtir et l'autorisation d'exploiter sont délivrés par des actes juridiques distincts et en vertu de législations distinctes; que l'intérêt direct d'un voisin à poursuivre l'annulation du permis d'exploiter un établissement procède de l'incommodité qu'il subit en raison de l'exploitation de celui-ci et non pas de l'incommodité que lui cause la construction de cet établissement; qu'il s'en suit que le fait qu'il n'ait pas attaqué le permis de bâtir n'a aucune incidence sur l'intérêt qu'il a à attaquer le permis d'exploiter; que, de même, le fait que les requérants n'ont pas attaqué la décision de retrait du lot n° 2 du lotissement, ne les prive pas de l'intérêt qu'ils ont à attaquer une autorisation d'exploiter un établissement situé sur ce lot;

Considérant que celui qui habite à proximité d'une exploitation contestée a intérêt à attaquer l'autorisation d'exploitation ainsi que les conditions y relatives même si ladite exploitation était effective avant son installation à proximité d'autant plus qu'aucune autorisation d'exploiter n'avait jusqu'alors jamais été demandée; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 2, 43 et 54, § 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, tel qu'il était en vigueur à l'époque (CWATUPa), en ce que l'autorisation a été délivrée en écartant délibérément les prescriptions du permis de lotir ONBELET en vertu desquelles les terrains concernés sont exclusivement destinés à des maisons d'habitation, donc à la résidence; qu'ils font valoir, en une première branche, que le retrait d'un lot d'un permis de lotir ne peut valablement s'opérer qu'en recourant à la procédure de modification du permis de lotir prévue par l'article 54 du CWATUPa, et non pas par le mécanisme de la renonciation qui s'applique à l'ensemble du permis de lotir, et partant aboutit à la suppression totale de celui-ci; que par ailleurs, selon eux, la jurisprudence constante est fixée en ce sens que l'autorité qui statue sur une demande d'autorisation d'exploiter est tenue par les prescriptions des plans d'aménagement et des permis de lotir qui ont valeur réglementaire et doit justifier le respect des prescriptions du plan, le cas échéant, de manière circonstanciée; qu'en une seconde branche, ils soutiennent qu'en tout état de cause, la renonciation au permis de lotir ne peut s'opérer qu'à la condition que le lotissement n'ait pas été mis en oeuvre; qu'ils prétendent que la vente d'un lot signifie inévitablement la mise en oeuvre du lotissement, ce que confirment l'article 53 du CWATUPa et l'article 89 du CWATUP; qu'en outre, selon les requérants, tous les propriétaires devaient marquer leur accord sur pareille renonciation;

Considérant que la partie adverse soutient que les requérants n'ont pas intérêt au moyen pris de l'illégalité de la renonciation au permis de lotir, et, implicitement, de l'illégalité du permis de bâtir, dès lors qu'ils n'ont attaqué ni la décision du 6 décembre 1983 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Fosses-la-Ville faisant droit à la demande de retrait du lot n° 2 du lotissement ni la décision du 7 février 1984 dudit collège accordant un permis de bâtir un hall-garage et entrepôt; qu'elle rappelle que Jean-Louis AUBRY a marqué son accord sur les demandes qui ont précédé ces deux décisions et que le permis de bâtir précise expressément que la parcelle de Gérard LEGRAIN est située hors lotissement;

Considérant que l'absence de recours par Etienne VANDEPUT contre la décision du 6 décembre 1983 acceptant la demande de retrait du lot n° 2 du lotissement et contre le permis de bâtir du 7 février 1984, ne le prive pas de l'intérêt qu'il a à dénoncer, à l'occasion de la délivrance de l'acte attaqué, la violation des articles 2, 43 et 54, § 2, du CWATUPa, les prescriptions du lotissement ayant été expressément écartées; que Fabrice MICHAUX qui affirme avoir acquis son bien en 1988, soit bien après la délivrance des permis de lotir du 6 décembre 1983 et de bâtir du 7 février 1984 précités, a intérêt au moyen; que par contre Jean-Louis AUBRY, qui a expressément

marqué son accord sur le retrait du lot n° 2 du lotissement, n'a pas intérêt à dénoncer le non-respect, par l'acte attaqué, des prescriptions du permis de lotir en ce qui concerne ce lot;

Considérant que la partie adverse soutient qu'à l'origine, le lotissement était composé de trois lots (n°s 2, 3 et 4), le lot n° 1, appartenant à Etienne VANDEPUT, étant déjà bâti à la date de la délivrance du permis de lotir; qu'elle rappelle que bien que non expressément prévu par le CWATUP, le principe de la renonciation au permis de lotir a été admis par la Cour de cassation en son arrêt du 13 avril 1984; qu'elle estime qu'en l'espèce, tous les propriétaires des lots ont marqué leur accord : les soeurs ONBELET, propriétaires des lots n°s 2 et 3 et Jean-Louis AUBRY, propriétaire du lot n° 4, l'accord de Monsieur VANDEPUT, propriétaire du lot n° 1 situé hors lotissement, n'étant pas requis; qu'elle estime en outre qu'il résulte du dossier administratif que la seconde condition, soit l'accord exprès de l'administration de l'urbanisme, a également été remplie; que, selon elle, puisque la décision du collège des bourgmestre et échevins autorisant cette renonciation n'a pas été attaquée, il y a lieu de considérer, prima facie, que ladite renonciation n'est pas entachée d'illégalité; qu'elle rappelle enfin que la prérogative du contrôle de légalité est réservée dans l'article 159 de la Constitution aux seuls juges et donc qu'à supposer que la renonciation au permis de lotir doive être considérée comme entachée d'illégalité, il n'appartenait pas à la partie adverse d'estimer que la renonciation était illégale et que, partant, les prescriptions du permis de lotir trouvaient à s'appliquer;

Considérant que, quant à la première branche du moyen, l'intervenant fait valoir que la renonciation au permis de lotir a été admise par la jurisprudence judiciaire moyennant le respect de l'une des trois conditions suivantes : la renonciation doit être demandée par le lotisseur lui-même avant d'avoir vendu un seul lot, ou par le propriétaire qui aurait racheté la totalité du lotissement, ou encore par l'ensemble des propriétaires des lots; qu'il estime que la troisième hypothèse se vérifie en l'espèce puisque le lot n° 1, appartenant à Etienne VANDEPUT, était exclu du permis de lotir puisque déjà bâti, que les lots n°s 2 et 3 appartenaient aux demandresses en renonciation et que Jean-Louis AUBRY, propriétaire du lot n° 4, avait signé pour accord ladite demande en renonciation; qu'il estime que la renonciation au permis de lotir ne peut être qualifiée en l'espèce de modification du permis de lotir; que, selon lui, d'une part la modification d'un permis de lotir ne vise pas à faire sortir un ou plusieurs lots du permis initial, mais à apporter des changements aux droits des propriétaires ou titulaires de droits réels sur les parcelles et, d'autre part, alors que le mécanisme de la renonciation requiert l'accord de tous les propriétaires de lots, l'accord des 3/4 de ceux-ci suffit à modifier un permis de lotir; qu'il prétend qu'il n'y a pas eu de confusion

dans le chef des propriétaires des lots entre les procédures de modification et de renonciation, dès lors qu'ils ont intenté l'une et l'autre procédures avec succès (en 1983 et en 1988); qu'il soutient également qu'à supposer qu'il s'agisse d'une modification du permis de lotir, l'opération n'en est pas pour autant illégale, l'article 56, § 2, de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, en vigueur au moment des faits, prescrivant que "les dispositions réglant le permis de lotir sont applicables à sa modification, sous réserve de formalités complémentaires" qui ont été respectées en l'espèce; qu'il affirme enfin que s'il fallait considérer que la parcelle d'Etienne VANDEPUT appartenait au lotissement, une opposition éventuelle de ce dernier n'aurait pas suffi à entraîner un refus de droit de la demande, dès lors qu'il ne possédait pas plus d'un quart des lots autorisés dans le permis initial;

Considérant que, quant à la seconde branche du moyen, l'intervenant estime que la vente d'un lot ne peut être considérée comme une exécution partielle du permis de lotir; qu'il soutient que l'exécution d'un permis de lotir s'entend de la délivrance et de la mise en oeuvre des permis d'urbanisme et que la renonciation suppose donc qu'aucun lot n'ait été bâti et non pas vendu; qu'il prétend que les requérants opèrent une confusion entre l'exécution d'un permis de lotir et sa péremption pour laquelle le critère de l'acquisition d'une partie des lots dans un délai donné est effectivement relevant;

Considérant, sur les deux branches du moyen, que même si le permis de lotir est délivré à la suite d'une procédure unique d'initiative privée et qu'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, dans ce cadre, le contrôle du juge porte tant sur sa légalité interne qu'externe et que les critiques formulées contre la procédure qui a conduit à son adoption ou à sa modification doivent être examinées;

Considérant que ni la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ni le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine ne contiennent de disposition relative à la possibilité de renoncer à un permis de lotir; que cependant le principe de la renonciation au permis de lotir est admis tant par la jurisprudence de la Cour de cassation que par celle du Conseil d'Etat;

Considérant que renoncer à un permis de lotir signifie en réalité décider de ne pas le mettre en oeuvre, c'est-à-dire renoncer à la fois à l'ensemble des prescriptions urbanistiques qu'il contient et au plan de lotissement; qu'il n'est donc possible d'y renoncer qu'avant sa réalisation ; que le retrait d'un ou plusieurs lots d'un lotissement

s'analyse en revanche non pas comme une renonciation à un permis de lotir, mais comme une modification du plan du lotissement;

Considérant qu'en l'espèce, Paula et Lucienne ONBELET, propriétaires des lots n^{os} 2 et 3, ont sollicité, par lettre du 27 octobre 1983, l'autorisation de "sortir le lot n^o 2 du lotissement"; que, par lettre du 25 novembre 1983, le fonctionnaire délégué a pris acte "de la renonciation de M^{mes} ONBELET au permis de lotir en cause en tant qu'il porte sur le lot n^o 2"; que le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Fosses-la-Ville a accepté, par décision du 6 décembre 1983, "la demande (...) tendant à retirer le lot n^o 2 du lotissement (...)";

Considérant que la demande de retrait du lot n^o 2 introduite par les soeurs ONBELET consiste en une demande de modification du permis de lotir, nonobstant le terme "renonciation" figurant dans la lettre du fonctionnaire délégué;

Considérant que l'article 57, § 1^{er}, de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 29 mars 1962, en vigueur à l'époque, prévoit notamment que les articles 45, 46, 48, 53, 54 et 55 sont applicables au permis de lotir; qu'aux termes du paragraphe 2 de cette disposition, la modification du permis de lotir est réglée comme suit :

" A la demande de tout propriétaire d'un lot situé dans un lotissement, une modification du permis de lotir peut être autorisée pour autant qu'elle ne porte pas atteinte aux droits résultant des conventions entre les parties. Les dispositions réglant le permis de lotir sont applicables à sa modification, sans préjudice des formalités ci-après.

Avant d'introduire sa demande, le propriétaire adresse une copie conforme de celle-ci par lettre recommandée à la poste, à tous les propriétaires d'un lot qui n'ont pas contresigné la demande. Les récépissés de dépôt des envois recommandés sont annexés au dossier joint à la demande. Les réclamations sont introduites au collège, par écrit, dans les trente jours de la date du dépôt à la poste des envois recommandés.

La modification est refusée lorsque le ou les propriétaires possédant plus du quart des lots autorisés dans le permis initial manifestent leur opposition au collège, par lettre recommandée à la poste adressée dans le délai visé à l'alinéa précédent.

La décision d'octroi ou de refus du permis modificatif est motivée";

Considérant que si la loi prévoit que la demande de permis modificatif doit être refusée lorsque les propriétaires de plus d'un quart des lots s'y opposent, cela n'implique nullement que l'autorité saisie de la demande ne puisse pas refuser le permis lorsque la demande ne suscite pas l'opposition des propriétaires de plus d'un quart des

lots, voire aucune opposition; qu'en effet, la modification du permis de lotir ne peut être accordée que si elle ne compromet pas le bon aménagement des lieux; que l'autorité administrative est tenue de porter une appréciation sur la demande de modification et d'exposer les motifs justifiant sa décision;

Considérant que la décision du 6 décembre 1983 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Fosses-la-Ville est rédigée comme suit :

" Le Collège,

Accepte la demande introduite par Mesdames Paula et Lucienne ONBELET demeurant rue de Walcourt n° 7a à 5070 FOSSES-LA-VILLE/VITRIVAL, tendant à retirer le lot n° 2 du lotissement situé rue du Treko à 5070 FOSSES-LA-VILLE/VITRIVAL, cadastré section A, n° 289p, 315a, 318b";

Considérant que cette décision ne permet pas de comprendre ce qui a amené son auteur à la prendre; qu' à défaut de motivation, cette décision viole le prescrit de l'article 57, § 2, alinéa 4, de la loi organique précitée, et partant, est irrégulière;

Considérant que la partie adverse, décidant par l'acte attaqué en la présente cause d'accorder à Gérard LEGRAIN l'autorisation d'exploiter un "garage-atelier de construction métallique", a motivé sa décision comme suit :

" Considérant que le retrait du lot n° 2 du lotissement n'a pas été contesté par les riverains sous réserve qu'ils en aient été informés; qu'il n'appartient pas à l'autorité de recours d'examiner la légalité d'une telle procédure dans le cadre de l'examen d'un recours R.G.P.T.; que cet acte a donc l'apparence de la légalité et qu'il est donc permis de considérer que le lot n° 2 a bien été retiré du lotissement et qu'en conséquence, les prescriptions urbanistiques du lotissement ne sont plus applicables au lot n° 2 accueillant aujourd'hui l'établissement de Monsieur LEGRAIN; qu'il faut également remarquer que le fonctionnaire délégué a remis un avis favorable en date du 2 février 1984 sur la délivrance d'un permis de bâtir visant la construction d'un hall, garage et entrepôt; que ledit permis a été délivré le 7 février 1984";

Considérant que l'autorité qui statue sur une demande d'autorisation d'exploiter est tenue par les prescriptions des plans d'aménagement et des permis de lotir qui ont valeur réglementaire et doit justifier le respect des prescriptions du plan de manière circonstanciée;

Considérant que la partie adverse a écarté les prescriptions urbanistiques du permis de lotir initial, alors que ces prescriptions étaient applicables au lot n° 2, parcelle accueillant les installations autorisées par l'acte attaqué; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du 30 juillet 1998 du Ministre de l'Environnement, des Ressources naturelles et de l'Agriculture de la Région wallonne infirmant l'arrêté du 8 août 1996 de la députation permanente du conseil provincial de Namur accordant à Gérard LEGRAIN l'autorisation d'exploiter un "garage-atelier de construction métallique" sur un bien sis chaussée de Charleroi, 194 à Fosses-la-Ville.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 644,54 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 520,59 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 123,95 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-trois décembre deux mille quatre par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{mes} BAGUET,	conseiller d'Etat,
MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.