CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 64.357 du 4 février 1997

A.66.942/III-22.111

En cause : **1. GODARD** Freddy,

2. MAUXHIN Yvon,

3. ROBINET Jean-Marc,

ayant élu domicile chez
Mes Francis HAUMONT, Michel SCHOLASSE
et Bernard PAQUES, avocats,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre,

contre :

la Députation permanente du Conseil provincial du Luxembourg.

Partie intervenante :

CHAUVAUX Yannick,

rue du Chenois 62
6890 Ochamps-Libin

LE CONSEIL D'ETAT, III^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 22 décembre 1995 par Freddy GODARD, Yvon MAUXHIN et Jean-Marc ROBINET, qui demandent l'annulation du permis de bâtir délivré par la députation permanente du conseil provincial du Luxembourg le 19 octobre 1995, autorisant Yannick CHAUVAUX à construire un hall commercial avec bureaux sur un terrain cadastré 186 K pie et 194 b;

Vu l'arrêt n° 58.470 du 6 mars 1996 accueillant la demande en intervention introduite par Yannick CHAUVAUX,

suspendant l'exécution du permis attaqué et réduisant les délais pour la poursuite de la procédure;

Vu le mémoire ampliatif;

Vu le rapport de M^me^ GUFFENS, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 4 octobre 1996 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 3 janvier 1997, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 31 janvier 1997;

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

Entendu, en ses observations, Me HAUMONT, avocat, comparaissant pour les requérants;

Entendu, en son avis conforme, M^me^ GUFFENS, auditeur;

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

Considérant que les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

1. Par une demande dont il est accusé réception le 7 avril 1995, Yannick CHAUVAUX, agissant au nom de la S.A. BRICO-DECOR, sollicite l'autorisation de construire à Florenville un hall commercial avec bureaux sur un terrain cadastré 186 K pie et 194 b. Au plan de secteur, ledit terrain se trouve pour partie en zone d'habitat à carac-

tère rural, constituée par une bande de 50 m de large à front de voirie et pour partie en zone agricole.

Le projet développe une longueur de 65 mètres en façade sur 36 mètres de profondeur, soit une superficie de ± 1800 m² sur un terrain bâtissable de 2000 m².

Est jointe, notamment, à la demande une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement.

2. La demande est soumise à une enquête publique, la surface de vente étant supérieure à 400 m².

Celle-ci suscite le dépôt de réclamations fondées sur l'implantation de cette importante surface commerciale en pleine zone résidentielle et sur le débordement du projet de la zone à bâtir.

3. Le 24 avril 1995, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis préalable défavorable pour les motifs suivants :

" Attendu que suite à l'enquête (...) 3 réclamations ont été introduites dont une pétition comportant 117 signatures et que celle-ci est fondée;

Attendu que ce projet se trouve en zone d'habitat à caractère rural et qu'il pourrait nuire au bon aménagement des lieux;

Attendu que cette construction n'est pas compatible avec le voisinage immédiat".

4. Le 3 juillet 1995, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable.

5. Le 10 juillet 1995, le collège des bourgmestre et échevins refuse en conséquence le permis de bâtir.

Ce refus est notifié au requérant le 18 juillet 1995.

6. Par lettre reçue le 10 août 1995, Yannick CHAUVAUX introduit un recours auprès de la députation permanente du conseil provincial du Luxembourg contre le refus de permis de bâtir.

7. Le 16 octobre 1995, la direction des services techniques de la province de Luxembourg propose à la députation permanente de ne pas accueillir le recours.

8. Le 19 octobre 1995, la députation permanente prend la décision attaquée, qui est notamment motivée comme suit :

" Attendu que l'opportunité d'une surface disponible suffisante fut présentée au requérant à la rue de France ce qui a amené celui-ci à acquérir le lot 3 du lotissement LIBLANC, cité comme zone non-traitée actuellement;

Attendu qu'en effet, ce lotissement autorisé le 29 août 1992 comprenait deux terrains à bâtir et un troisième lot n'ayant reçu aucune destination particulière conservant par le fait même son statut général défini au plan de secteur à savoir une partie en zone d'habitat rural et une partie en zone agricole;

Attendu que ce fameux troisième lot n'est aucunement soumis aux prescriptions urbanistiques du lotissement en cause; cela découle de l'obligation pour le candidat lotisseur d'inclure dans le "périmètre du lotissement" l'ensemble de la propriété; certaines parties de la propriété devenant des terrains à bâtir alors que d'autres conservent leur caractère général résultant du plan de secteur ou d'un P.P.A.; c'est le cas de ce lot 3 qui conserve à la fois son statut de zone agricole pour une partie, de zone d'habitat rural pour le solde; la jurisprudence du Conseil d'Etat n'en a, à ce jour, pas décidé autrement;

(...)";

Considérant que les consorts LIBLANC ont obtenu le 4 novembre 1996 un permis de lotir modificatif donnant une affectation au lot 3, désormais divisé en deux lots réservés à des habitations unifamiliales; que la partie adverse en déduit que le recours n'a plus d'objet;

Considérant que le permis de bâtir attaqué n’a pas été retiré; que l’octroi d’un permis de lotir modificatif, dont il n’est pas démontré qu’il aurait un caractère définitif, est sans incidence sur l’objet du recours;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le troisième de la requête, de la violation des articles 42, 43, 53, § 1er, 184 et 227 du code wallon de l’aménagement du territoire, de l’urbanisme et du patrimoine (CWATUP) ainsi que des prescriptions du permis de lotir délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Florenville le 3 juin 1992, en ce que le permis de bâtir a été délivré en se fondant sur la considération que le bien concerné se situe en dehors du périmètre de ce lotissement, alors qu’en réalité, il y est compris, et en viole les prescriptions;

Considérant que la partie adverse fait observer que bien qu’il soit inclus dans le périmètre du lotissement, le terrain litigieux figure sur le plan de lotissement en "zone non traitée actuellement" et échappe de ce fait aux prescriptions du lotissement;

Considérant que conformément à l’article 53, § 1er, du CWATUP, le permis de lotir doit déterminer la destination détaillée de chaque lot et les conditions auxquelles la bâtisse est subordonnée;

Considérant que, comme en attestent le plan de lotissement et l’en-tête des prescriptions urbanistiques établies le 18 mars 1992, la demande de permis de lotir portait sur les parcelles cadastrées D nos 185 a, 186 k et 194 b formant un seul tenant divisé en trois lots; que le lot 3, d’une contenance de plus ou moins 1 ha 50 a, était formé de la plus grande partie de la parcelle 186 k et de la parcelle 194 b, et était mentionné sur le plan de lotissement comme "zone non traitée actuellement";

Considérant que le fonctionnaire délégué avait émis sur la demande du permis de lotir un avis favorable assorti d'une réserve, étant que l'ensemble de la propriété d'un seul tenant devait être repris au périmètre du lotissement et que chaque lot devait recevoir une affectation conforme aux plans en vigueur, précisant en ce qui concerne le lot 3, que celui-ci est situé par le plan de secteur, en partie, en zone d'habitat à caractère rural et, en partie, en zone agricole;

Considérant que le permis de lotir du 3 juin 1992 porte sur les parcelles 185 a et 186 k, cette dernière correspondant à une partie importante du lot 3, et prévoit pour son titulaire l'obligation de respecter les conditions imposées par le fonctionnaire délégué dans son avis précité;

Considérant que le terrain cadastré 186 k et 194 b sur lequel porte le permis de bâtir litigieux fait, contrairement à ce qui est indiqué dans l'acte de division, partie du lotissement autorisé; que ce permis ne respecte pas les prescriptions urbanistiques du lotissement; qu'à supposer même qu'il soit possible de décider ultérieurement de l'affectation détaillée d'un lot faisant partie d'un lotissement, il n'en reste pas moins qu'une telle affectation et l'implantation du bâtiment doivent nécessairement être précisées dans un permis de lotir modificatif, et ce, d'autant plus qu'en l'espèce, l'assiette de la construction projetée englobe à nouveau la parcelle 194 b, qui avait été distraite du permis de lotir sans doute parce qu'elle n'était pas encore la propriété des lotisseurs; que le moyen est fondé;

Considérant qu'il est sans intérêt d'examiner les autres moyens de la requête, qui ne peuvent conduire à une annulation plus étendue,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé le permis de bâtir délivré par la députation permanente du conseil provincial du Luxembourg le 19 octobre 1995, autorisant Yannick CHAUVAUX à construire un hall commercial avec bureaux.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 15.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse à concurrence de 12.000 francs et à charge de l'intervenant à concurrence de 3.000 francs.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le quatre février 1900 nonante-sept par :

M.	GEUS,	président de chambre,
M.	HANOTIAU,	conseiller d'Etat,
Mme	DAURMONT,	conseiller d'Etat,
Mme	HONDERMARCQ,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Cl. HONDERMARCQ. J.-Cl. GEUS.