CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 66.234 du 14 mai 1997

A.73.195/III-22.911

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 :

1. la Ville de Florenville,

2. la Région wallonne, représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

LE PRÉSIDENT f.f. DE LA III^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 10 février 1997 par Freddy GODARD, Yvon MAUXHIN et Jean-Marc ROBINET, qui demandent l'annulation du permis de lotir délivré par la commune de Florenville le 4 novembre 1996 à M. et M^me^ Yves LIBLANC et relatif à un bien sis rue de France à Florenville et cadastré première division, section D, n° 186 1, 194 b et 198 g (pie), pour une superficie totale de 26 ares 61 centiares;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent la suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la note d'observations de la deuxième partie adverse;

Vu le rapport de M^me^ GUFFENS, auditeur au Conseil d'Etat, sur base de l'article 94 du règlement de procédure;

Vu l'ordonnance du 15 avril 1997, notifiée aux parties, ordonnant le dépôt des rapports et convoquant celles-ci à comparaître le 25 avril 1997;

Entendu, en son rapport, M^me^ DAURMONT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me F. HAUMONT, avocat, comparaissant pour les requérants et Me N. WEINSTOCK, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

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 utiles à l'examen de la cause se présentent comme suit :

1. Par une demande dont il est accusé réception le 7 avril 1995, M. Yannick CHAUVAUX, agissant au nom de la S.A. Brico-Décor, sollicite l'autorisation de construire un hall commercial avec bureaux sur un terrain cadastré 186 1 pie (parcelle numérotée 186 k sur le plan de lotissement) et 194 b.

2. Sur recours, la députation permanente du conseil provincial de Luxembourg délivre le permis motivé notamment 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;

(...)".

3. A la suite du recours introduit au Conseil d'Etat par les mêmes requérants, le permis de bâtir octroyé par la députation permanente, a été annulé par un arrêt n° 64.357 du 4 février 1997 pour les motifs suivants :

" 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".

4. Les deux terrains appartenant respectivement aux deuxième et troisième requérants constituent en fait les lots I et II du permis de lotir délivré le 3 juin 1992.

5. Par une demande dont il est accusé réception le 9 septembre 1996, M. Yves LIBLANC sollicite le permis de lotir les parcelles cadastrées n° 186 l, 194 b et 198 g pie, en vue d'en faire 2 lots.

6. Le 28 octobre 1996, le fonctionnaire délégué remet un avis favorable conditionnel.

7. Le 4 novembre 1996, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis de lotir motivé comme suit :

" (...)

Vu les articles 240 à 245 et 254 à 284 du Code précité, organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis de lotir;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par l'Exécutif;

Vu le règlement général sur les lotissements;

Vu les règlements généraux sur les bâtisses;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme, émis par le fonctionnaire délégué en application du code précité, est libellé comme suit :

FAVORABLE CONDITIONNEL

Le permis de lotir peut, en ce qui me concerne, être délivré pour autant que les conditions suivantes soient d'application :

1. conformément au contexte bâti existant, les gabarits varieront entre 4,20 m minimum et 5,20 m maximum (voir coupes en travers et prescriptions modifiées par mes services);
2. la zone d'avant prévus en façade avant pour le lot 2 seront obligatoirement réalisés (voir plan complété);
3. la limite entre la zone de cour ouverte et la zone de cour et jardin sera matérialisée par une haie d'essence régionale implantée dans le prolongement des futurs fronts de bâtisse obligatoire (voir plan complété);
4. Les prescriptions modifiées par mes services comme suit :

   - article 3.2. "accès garage" : alinéa 1 uniquement pour le lot 1;
   - article 5.2. "volumétrie" : mise en concordance avec la condition 1 précitée;
   - article 6.2. "murs en élévation" : alinéa 4 supprimé;
   - article 6.3. "toiture" : alinéa 2 supprimé;
   - article 7.3 "encadrements des baies" : alinéa 3 obligatoire et alinéas 1 et 2 supprimés;
   - article 8 "hygiène" : le traitement des deux eaux se fera suivant les dernières normes parues au Moniteur belge.

(...)";

qu'il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 54, § 2, 184, 227, 297 et suivants du CWATUP; qu'ils soutiennent que la demande de permis de lotir et le permis de lotir querellés sont l'une et l'autre présentés comme portant sur un permis de lotir, alors qu'en fait la demande et le permis portent sur une modification du permis de lotir délivré le 3 juin 1992; qu'ils font valoir qu'il ressort de l'arrêt n° 58.470 du 6 mars 1996, rendu sur une demande de suspension des actuels requérants, que le lot 3 fait bien partie du lotissement du 3 juin 1992; que selon les requérants, il s'agit dès lors manifestement d'une modification du permis de lotir dont le lot 3 est subdivisé en deux lots bâtissables, un lot 3 indiqué "zone agricole" et un lot 4 "à lotir ultérieurement"; que les requérants relèvent de multiples illégalités :

- contenu incomplet de la demande,
- formulaire inadéquat tant pour la demande que pour le permis lui-même,
- absence de la preuve d'un envoi recommandé à la poste aux propriétaires des lots 1 et 2 du permis de lotir du 3 juin 1992, alors que ceux-ci possèdent deux lots sur trois et que, en conséquence, conformément à l'article 54, § 2, alinéa 3 du CWATUP, ils sont en droit de s'opposer à toute modification du permis de lotir,

Considérant que la seconde partie adverse fait valoir que le premier permis de lotir visait les parcelles cadastrées section D, 186 K et 185 A, appartenant à M. et M^me^ LIBLANC; que selon elle, le second permis de lotir, objet du présent recours, concerne les parcelles 186 L, 194 B et 198 G (pie), appartenant respectivement à M. et M^me^ LIBLANC et à M. et M^me^ SADELER; qu'elle en conclut que le second permis de lotir n'est pas une modification du premier; que la partie adverse observe, en outre, que la seconde demande de permis ne concerne que deux lots, que les lots 3 et 4, auxquels se réfèrent les requérants, ne sont pas visés par le second permis de lotir;

Considérant que la seule lecture des permis de lotir pourrait faire penser que le permis de lotir attaqué ne porte effectivement pas sur les mêmes parcelles que celles du lotissement autorisé le 3 juin 1992, étant les parcelles 185 a et 186 k en non les parcelles 186 l, 194 b et 198 g(pie); que, cependant, une simple comparaison des plans de situation, l'un joint au permis de lotir de 1992, l'autre joint au permis attaqué, montre que la parcelle 186 l recouvre la quasi-totalité de la parcelle anciennement cadastrée 186 k et qui constituait l'essentiel du lot 3 du permis de lotir du 3 juin 1992; que cette situation est due à une modification dans la numérotation des parcelles cadastrales; que, dès lors, l'acte attaqué, qui porte sur une partie du lotissement, doit à l'évidence s'analyser comme une modification du permis de lotir, soumise aux prescriptions notamment de l'article 54, § 2, du CWATUP qui n'a en rien été respecté; que le moyen est manifestement fondé;

Considérant que les autres moyens, à les supposer fondés, ne pourraient entraîner une annulation plus étendue;

Considérant qu'il n'y a plus lieu dès lors d'examiner la demande de suspension qui a perdu son objet,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé le permis de lotir délivré par la commune de Florenville le 4 novembre 1996 à M. et Mme Yves LIBLANC et relatif à un bien sis rue de France à Florenville et cadastré première division, section D, no 186 1, 194 b et 198 g (pie), pour une superficie totale de 26 ares 61 centiares.

Article 2.

La demande de suspension est sans objet.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 12.000 francs, sont mis à charge des parties adverses, à concurrence de 6.000 francs chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le quatorze mai 1900 nonante-sept par :

M^mes^ DAURMONT, conseiller d'Etat, président f.f.,
HONDERMARCQ, greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

M.-Cl. HONDERMARCQ. O. DAURMONT.