CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 99.919 du 18 octobre 2001

A. 80.857/XIII-868

En cause : **FORTEMPS** Nicole,

ayant élu domicile chez
Me Isabelle PLANCHON, avocat,
rue de Diekirch 120
6700 Arlon,

contre :

1. **la Ville d'Etalle**
2. **la Région wallonne**,
   représentée par son Gouvernement,

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

Partie intervenante :

BOUVY Xavier,

ayant élu domicile chez
Mes Patrick HENRY, Yvon HANNEQUART
et Roger RASIR, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

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

Vu la requête introduite le 27 octobre 1998 par Nicole FORTEMPS qui demande l'annulation du permis de bâtir qui a été délivré le 14 juillet 1998 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Etalle à Xavier BOUVY pour la construction d'une étable sur un terrain sis à (6741) Vance, rue du Faubourg, 2, cadastré section C, n^os^ 315d- 319a2 - 319f;

Vu l'arrêt n° 78.370 du 27 janvier 1999 suspendant l'exécution de l'acte attaqué et rejetant la demande d'astreinte;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite par la seconde partie adverse;

Vu la requête introduite le 2 mars 1999 par laquelle Xavier BOUVY demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 9 mars 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^ VOGEL, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 30 novembre 2000 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

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

Vu l'ordonnance du 6 septembre 2001, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 4 octobre 2001;

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

Entendu, en leurs observations, Me I. PLANCHON, avocat, comparaissant pour la requérante, Me A. DENIS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me M. JOASSART, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Mes P. HENRY et N. VAN DAMME, avocats, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M^me^ VOGEL, 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 se présentent comme suit :

1. La requérante est copropriétaire d'une maison sise à Vance (Etalle), rue du Faubourg, 6, sur une parcelle cadastrée 319b2. Son immeuble jouxte le terrain sur lequel l'étable litigieuse doit être construite.

2. Le père de la requérante, Rémy FORTEMPS, obtient, le 18 juillet 1972, un permis de lotir pour un bien comprenant les parcelles sur lesquelles doit s'ériger l'étable. Le "plan indiquant le relief et l'occupation du sol" fait apparaître la création de neuf lots. Selon les prescriptions urbanistiques de ce permis de lotir, "ce lotissement fait l'objet d'une zone de type résidentiel. Il est interdit de donner à une parcelle de terrain une affectation qui ne correspond pas à ce type". L'acte de division du lotissement est dressé par le notaire Pierre GERARD, de résidence à Etalle, le 11 août 1972.

3. Au plan de secteur du Sud-Luxembourg, les parcelles en cause sont situées en zone d'habitat à caractère rural et en zone rurale d'intérêt paysager.

4. Le 22 avril 1986, le même notaire passe un acte authentique de vente par lequel Rémy FORTEMPS cède à Xavier BOUVY un bâtiment à usage de ferme et des parcelles qui semblent correspondre aux lots 7, 8 et 9 du lotissement. L'acte de vente notarié ne fait pas expressément mention du permis de lotir qui couvre une partie des biens cédés, mais il contient la mention suivante : "Le vendeur précise que le bien vendu n'a fait l'objet d'aucun permis de ~~lotir~~, de bâtir, ni de certificat d'urbanisme", le mot "lotir" étant biffé.

5. Par une demande ayant fait l'objet d'un accusé de réception de la commune du 27 mai 1998, Xavier BOUVY sollicite la délivrance d'un permis de bâtir pour la construction d'une étable sur les parcelles cadastrées section C, n^{os} 315d - 319a2 - 319f. Il indique que le terrain où doit s'ériger la construction n'est pas compris dans un lotissement. Le fonctionnaire délégué donne un avis favorable conditionnel le 9 juillet 1998. Le 14 juillet 1998, le collège des bourgmestre et échevins d'Etalle délivre le permis de bâtir demandé. Il s'agit de l'acte attaqué. Tant l'avis du fonctionnaire délégué que le permis de bâtir indiquent que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé.

6. Le 10 mai 1998, Xavier BOUVY introduit auprès de la commune une demande de permis d'exploiter pour une étable devant remplacer une étable préexistante et destinée à héberger un maximum de 99 bovins. Une enquête de commodo et incommodo se déroule du 18 mai au 2 juin 1998 et ne donne lieu à aucune réclamation.

7. Selon une déclaration signée par Xavier BOUVY le 4 septembre 1998, les travaux de démolition et de construction relatifs au permis de bâtir commencent le 5 septembre 1998; d'après la requérante, comme d'après la requête en intervention, ils ne commencent effectivement qu'à la mi-septembre. La requérante affirme n'avoir eu connaissance de la délivrance du permis de bâtir qu'à ce moment.

8. Le permis d'exploiter est délivré par la commune d'Etalle le 30 septembre 1998. Le 5 octobre 1998, la requérante introduit devant la députation permanente un recours contre ce permis d'exploiter. Les 6 et 10 octobre 1998, deux autres voisins introduisent également des recours auprès de la députation permanente, l'un d'eux précisant que l'étable faisant l'objet du permis d'exploiter est "à construire sur un lotissement qui a reçu une autre affectation".

9. Le même voisin se plaint le 22 septembre 1998 à la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine des inconvénients liés à la construction de l'étable litigieuse; cette administration répond le 15 octobre 1998 qu'en raison de l'écoulement de plus de soixante jours depuis la notification du permis en cause, il n'était plus possible à l'autorité communale de retirer le permis, mais qu'il lui reste "comme alternative pour (lui) permettre de faire respecter (ses) droits incontestables d'introduire un recours en annulation du permis auprès du Conseil d'Etat et (de) solliciter l'arrêt des travaux dans le cadre d'une procédure d'urgence auprès de la même instance". Concomitamment, la même administration écrit à Xavier BOUVY que bien qu'il soit couvert par un permis d'urbanisme, il ne peut mettre celui-ci en oeuvre sans encourir de graves sanctions, et ce en vertu de l'existence d'un permis de lotir non périmé.

10. Selon la requérante, nonobstant l'arrêt n° 78.370 du 27 janvier 1999 faisant droit à la demande de suspension, l'intervenant a poursuivi la construction de l'étable litigieuse jusqu'au 12 février 1999. La première partie adverse lui a alors donné ordre d'interrompre les travaux. L'intervenant a ensuite saisi le président du tribunal de première instance d'Arlon siégeant comme en référé en application de l'article 158 nouveau du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) aux fins d'être autorisé à "terminer les travaux de couverture du

bâtiment et uniquement ces travaux aussi longtemps que le Conseil d'Etat ne sera pas revenu sur la suspension du permis de construire". Il a été fait droit à cette demande par une ordonnance du 23 avril 1999. La tierce-opposition formée par la requérante contre cette ordonnance a été rejetée le 30 avril 1999. L'intervenant a entre-temps achevé les travaux de construction de la toiture de l'étable. Par une citation du 12 mai 1999, l'intervenant a assigné en responsabilité devant le tribunal civil d'Arlon, le notaire, la requérante, la mère et les frères de celle-ci, ainsi que la commune d'Etalle et la Région wallonne;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation de l'article 92 du CWATUP, aux termes duquel "le plan et les prescriptions urbanistiques du permis de lotir ont valeur réglementaire"; qu'elle soutient que le permis de bâtir critiqué contrevient aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir notamment sur deux points, à savoir que le lotissement ne peut accueillir que des constructions de type résidentiel, alors que le permis contesté autorise la construction d'une étable, et que les façades latérales doivent être distantes d'au moins 4 mètres des limites mitoyennes, alors que l'étable s'implante juste à la limite du terrain de l'intervenant et d'un chemin divisant le lotissement; qu'elle ajoute que, d'une manière générale, aucune des prescriptions urbanistiques n'est respectée en ce qui concerne l'alignement, la façade, l'utilisation des matériaux, et que l'administration communale est consciente de son erreur puisqu'elle a enjoint à l'intervenant de suspendre les travaux;

Considérant que la requérante prend un second moyen de la violation des articles 53 et 46 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et de ses arrêtés d'exécution; qu'elle fait valoir que, pour les demandes de permis de bâtir portant sur un bien situé dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé, le fonctionnaire délégué doit vérifier si le permis de bâtir est conforme au permis de lotir, mais qu'en l'espèce, la demande de permis de bâtir n'a fait aucune allusion au permis de lotir et l'administration ne s'est pas aperçue de l'existence de celui-ci en temps utile; qu'elle expose que, si le fonctionnaire délégué avait eu connaissance des prescriptions du permis de lotir, il aurait immédiatement constaté la non-conformité de la demande de permis de bâtir avec celui-ci, et que la lettre adressée par l'administration de l'urbanisme à un des voisins le 15 octobre 1998 confirme cette argumentation;

Considérant qu'il y a lieu d'écarter d'office des débats, en application de l'article 21, alinéa 5, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, le mémoire en réponse déposé par la seconde partie adverse en dehors du délai de soixante jours fixé par

l'article 6 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section d'administration du Conseil d'Etat;

Considérant que l'intervenant conteste la recevabilité du second moyen, qui invoque la violation de dispositions qui selon lui sont abrogées; qu'il relève qu'en toute hypothèse, les deux moyens reposent sur un même argument, à savoir la violation du permis de lotir du 18 juillet 1972; que, selon lui, ce permis de lotir n'a pas (ou plus) force obligatoire, et que, dès lors, conformément à l'article 159 de la Constitution, il n'y a pas eu lieu d'en tenir compte lors de la délivrance de l'acte critiqué;

Considérant que les deux moyens invoquent la violation du permis de lotir du 18 juillet 1972; qu'il n'est pas contesté que la construction autorisée par le permis attaqué est incompatible avec ce permis; qu'il y a donc lieu d'examiner la légalité et la force obligatoire de ce permis de lotir;

Considérant que l'intervenant allègue, comme premier motif de nullité du permis de lotir, que celui-ci a été délivré sur le vu d'un dossier de demande incomplet, notamment parce que le "plan indiquant le relief et l'occupation du sol", figurant au dossier de demande, ne répond pas aux exigences de l'article 1er, d, e, f et g de l'arrêté ministériel du 6 février 1971 déterminant les conditions requises pour qu'un dossier de demande de permis de lotir soit considéré comme complet, en ce qu'il n'a pas reproduit la situation existante de façon suffisamment précise, omettant la présence d'une citerne à purin partiellement implantée sur les lots 7 et 8, celle d'une fosse à fumier, largement implantée sur la parcelle 8, et celle de huit arbres remarquables, plus que centenaires, ainsi que d'une vingtaine d'autres arbres plus que cinquantenaires, implantés sur les lots 8 et 9; qu'il en conclut que les autorités qui sont intervenues dans la délivrance du permis de lotir n'ont pu se prononcer en pleine connaissance de cause; qu'il indique un deuxième motif de nullité dans la violation des dispositions régissant les lotissements qui comprennent une modification du tracé des voies de communication; qu'il fait valoir que le lotissement avait prévu l'abandon à la commune d'une bande de terrain de deux mètres, et que, entre les lots 6 et 7, avait été prévu l'aménagement d'un chemin d'accès au bâtiment de la ferme, empiétant par deux triangles sur les futurs lots 6 et 7, pour permettre un nouvel accès à la voie publique; qu'il soutient que les dispositions régissant les lotissements qui comprennent une modification du tracé des voies de communication auraient dû être respectées, à savoir l'article 57bis de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, qui soumet à des formalités complémentaires l'instruction des demandes de permis de lotir impliquant "l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de

communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci", ces formalités complémentaires étant la réalisation d'une enquête publique et la tenue d'une délibération du conseil communal sur les questions de voirie, ce qui n'a pas été fait; qu'il ajoute que le dossier de demande de permis de lotir aurait dû comprendre les annexes visées à l'article 2 de l'arrêté ministériel du 6 février 1971 précité; qu'il expose qu'une troisième irrégularité entache le permis de lotir, à savoir qu'il aurait été délivré par un collège des bourgmestre et échevins comportant une personne qui y avait intérêt en sa qualité d'auteur du plan de lotissement et de propriétaire d'une maison non comprise dans le lotissement, mais qui a pu être raccordée à l'égout grâce aux travaux effectués en exécution du permis de lotir;

Considérant que, 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;

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

Considérant, quant au troisième grief d'illégalité allégué par l'intervenant, que celui-ci expose sans être contredit que l'auteur du projet de lotissement est M. DECOLLE, premier échevin de la commune d'Etalle au moment où le permis de lotir a été accordé; que l'intervenant relate que M. DECOLLE a participé à la délibération du collège des bourgmestre et échevins accordant le permis; que la participation de M. DECOLLE à ladite délibération n'est pas contestée par la requérante qui répond que le permis de lotir résulte d'une décision du "collège au complet, à l'époque composé de trois personnes" et que "M. DECOLLE n'était donc pas seul à prendre la décision"; que la violation de l'article 68 de la loi communale, applicable au moment où fut prise cette délibération, est ainsi établie;

Considérant que les moyens invoqués se fondent exclusivement sur la contrariété de l'acte attaqué avec le permis de lotir du 18 juillet 1972 dont l'application doit être écartée, puisqu'il est entaché d'illégalité; qu'ils ne sont pas fondés,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

La suspension ordonnée par l'arrêt no 78.370 du 27 janvier 1999 est levée.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 19.000 francs, sont mis à charge de la requérante à concurrence de 14.000 francs et à charge de l'intervenant à concurrence de 5.000 francs.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le dix-huit octobre deux mille un par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
Mme	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.