

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 112.138 du 31 octobre 2002

A.122.893/XIII-2672

En cause : **DUPUIS** Robert,
ayant élu domicile chez
Mes Benoît CAMBIER
et Luc CAMBIER, avocats,
rue J.-B. Meunier 22
1050 Bruxelles,

contre :

la Commune de Légglise,
ayant élu domicile chez
Me Martin DENYS, avocat,
rue du Grand Cerf 12
1000 Bruxelles.

Partie intervenante :

VAN MALDEREN Yvan,
ayant élu domicile chez
Me Karel van ALSENOY, avocat,
rue Antoine Dansaert 92
1000 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 24 juin 2002 par Robert DUPUIS, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 30 mai 2002 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Légglise à Monsieur et Madame VAN MALDEREN-HERAUT et relatif à la construction d'une maison d'habitation rue de la Garde de Dieu à Les Fossés, sur une parcelle cadastrée 2^{ème} division, section F, n° 712c7/pie;

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 8 août 2002 par laquelle Yvan VAN MALDEREN demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. NEURAY, premier auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 1^{er} octobre 2002 fixant l'affaire à l'audience du 15 octobre 2002 à 9.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Mes CAMBIER et LAURENT, avocats, comparaisant pour le requérant, Me DENYS et TAMIGNIAU, avocats, comparaisant pour la partie adverse, et Me van ALSENOY, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier 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 demande de suspension se présentent comme suit :

Selon l'avis de réception du 22 novembre 2001, les consorts VAN MALDEREN-HERAUT ont introduit une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une maison d'habitation rue de la Garde de Dieu à Les Fossés, au lieu-dit "Trou du Bois", sur une parcelle cadastrée 2^{ème} division, section F, n° 712c7/pie.

D'après les prescriptions du plan de secteur de Bertrix-Libramont-Neufchâteau, arrêté par l'Exécutif régional le 5 décembre 1984, les lieux sont situés en

zone d'habitat à caractère rural. Les photographies des alentours et le plan d'implantation illustrent un environnement rural à très faible densité d'habitat.

L'habitation litigieuse viendrait s'implanter sur le deuxième lot d'un lotissement qui en compte trois. Le permis de lotir, délivré aux conjoints Leyder-Genin par décision du collège des bourgmestre et échevins du 14 décembre 2000, fait l'objet d'un recours en annulation, formé par le requérant et enrôlé sous les références A.104.315/XIII-2175.

Un premier permis de lotir avait été octroyé le 25 mars 1999, puis retiré par l'autorité communale à la suite du recours du requérant.

Le 20 décembre 2000, les bénéficiaires du permis de lotir ont cédé gratuitement une bande de terrain à la commune, d'une contenance de 18 centiares, le long de la voirie communale. Lors de l'instruction de la demande de permis de lotir, le commissaire-voyer avait imposé, le 3 février 1999, un nouvel alignement à 5,50 mètres de l'axe de la voirie. À propos des effets du charroi supplémentaire prévisible, la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement qui figure au dossier renseigne ceci : "Création d'1 cour ouverte en zone avant qui permet le parquage (sic) et la manoeuvre des visiteurs à l'habitation unifamiliale.» Comme voie de desserte, les photographies illustrent un chemin qui semble revêtu de gravier, d'une largeur approximative de 3 mètres.

L'intervenant s'est d'abord heurté à un refus de permis d'urbanisme pour le même bien mais à propos d'un projet qui aurait nécessité des dérogations aux dispositions du permis de lotir, dérogations qui sont relatées comme suit dans les pièces de procédure :

- " - Léger déblais-remblais en façade avant sans perturber la C.O.
- Avancée de 60 cm hors zone capable en maintenant les deux tiers du volume principal inscrit sur le FBO utilisation simultanée de briques de tonalités différentes (ton blanc cassé de gris pour le parement, ton gris pour le sous-bassement (sic).
- Hauteur sous corniche de 5,50 mètres au lieu de 5,20 mètres autorisés.
- Véranda traitée en volume secondaire sur la façade arrière.
- Terrasse en remblais en façade arrière limitée par balle bois.
- Toiture à double versant de fête (sic) et rive à différents niveaux.
- Auvent dans l'avancée de la façade avant".

Le refus, opposé le 10 novembre 2001, reproduit les motifs suivants de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué :

- " Attendu que l'enquête réglementaire s'est déroulée du 23 mai au 08 juin 2001;
- Considérant que durant cette période, deux réclamations ont été introduites;
- Considérant que le Collège n'a pas délibéré sur le fondement de ces réclamations;
- Vu l'avis favorable du commissaire-voyer du 29 mai 2001;
- Attendu que la demande de dérogation ne fait pas l'objet d'une proposition motivée du Collège des Bourgmestre et Echevins conformément à l'article 114 du CWATUP;
- Vu le contexte bâti existant;
- Vu la structure du lotissement "Leyder" (...);
- Attendu que le permis de lotir délivré le 14/12/2000 est frappé d'une requête en annulation auprès du Conseil d'Etat;
- Attendu que le Conseil d'Etat n'a pas encore rendu son avis (sic) sur la demande d'annulation du permis de lotir;
- Attendu que le permis de lotir délivré en date du 14 décembre 2000 prévoyait la réalisation de charges d'équipements;
- Attendu que la réalisation de ces charges constitue un préalable obligatoire à toute vente de lot;
- Considérant que le Collège n'a pas transmis à ce jour d'attestation de réalisation desdites charges;
- Je refuse les dérogations sollicitées et invite le Collège à délivrer un refus du permis d'urbanisme".

Un nouveau permis d'urbanisme a été délivré le 29 novembre 2001 sur le vu de plans datés du 29 avril 2001 et modifiés le 20 novembre suivant. L'autorisation se limitait à viser les dispositions réglementaires applicables et à constater que la nouvelle demande aurait été, cette fois, conforme aux prescriptions du permis de lotir. Le dispositif impose, comme conditions particulières, l'utilisation de la brique du type "module 90" et la mise en conformité de l'installation individuelle d'épuration des eaux usées à l'avis du commissaire voyer.

Le 4 décembre 2001, le collège des bourgmestre et échevins a certifié que le lotissement est suffisamment équipé en eau et en électricité.

Le permis du 29 novembre 2001 a fait l'objet de recours de la part du requérant, enrôlés sous les références A.115.946/XIII-2514. Après que l'arrêt n° 105.504 du 15 avril 2002 eut fait droit aux demandes de suspension et de mesures provisoires sous astreinte qui assortissaient le recours principal, le collège a retiré l'acte attaqué par décision du 30 mai 2002.

En même temps qu'il a retiré le précédent permis, le collège a délivré une nouvelle autorisation à l'intervenant. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, porte les motifs suivants :

" Vu une première demande de permis d'urbanisme introduite le 22.05.2001 par Mr et Mme VAN MALDEREN-HERAUT demeurant rue des Combattants, 32 LES FOSSES relative à un bien sis rue de la Garde de Dieu - LES FOSSES, cadastré 712C7/pie et tendant à la construction d'une maison d'habitation, avec demande de dérogation aux prescriptions du lotissement LEYDER-GENIN; le procès-verbal de clôture d'enquête de publicité; les réclamations auxquelles a donné l'enquête de publicité; l'avis défavorable du fonctionnaire délégué du 08 août 2001; le refus du Collège des Bourgmestre et Echevins du 10.11.2001;

Vu la seconde demande introduite par Mr et Mme VAN MALDEREN-HERAUT demeurant rue des Combattants, 32 LES FOSSES relative à un bien sis rue de la Garde de Dieu - LES FOSSES, cadastré 712C7/pie et tendant à la construction d'une maison d'habitation, pour laquelle un accusé de réception a été délivré le 22.11.2001;

Attendu que le permis d'urbanisme délivré aux demandeurs le 29.11.2001, a fait l'objet d'un recours en suspension et en annulation devant le Conseil d'Etat daté du 24 janvier 2002, de la part de Mr et Mme DUPUIS;

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat du 15.04.2002 ordonnant la suspension de l'exécution du permis et interdisant aux époux VAN MALDEREN de poursuivre les travaux;

Considérant que le Conseil d'Etat a suspendu le permis du 29.11.2001 pour le motif que celui-ci ne motivait pas suffisamment en quoi les raisons qui avaient justifié le refus de permis du 10.11.2001 avaient disparu et pourquoi les objections formulées par les réclamants devaient être écartées;

Considérant que les arguments avancés par Mr et Mme DUPUIS lors de l'enquête de publicité effectuée (pour dérogation) lors de la première demande, peuvent être rencontrés comme suit :

Que le permis de lotir du 14 décembre 2000 est parfaitement légal, que le retrait d'un acte administratif par l'autorité qui l'a délivré n'implique pas que celui-ci serait nécessairement irrégulier; que le dossier du permis de lotir était complet comprenant notamment une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement ainsi que tous les documents prescrits en cas de lotissement le long d'une voirie existante; que cette voirie étant existante, la Commune n'était pas tenue de délibérer à ce sujet, ni d'organiser d'enquête publique; que la motivation du permis de lotir fait apparaître clairement des motifs pour lesquels il a été accordé; qu'il a été tenu compte de l'avis du commissaire-voyer répondant aux problèmes de pression d'eau qui avaient été soulevés; que la Commune a décidé de délivrer (le) permis de lotir après avoir constaté que celui-ci constituait la réalisation de la destination prévue au plan de secteur et s'intégrait harmonieusement dans l'environnement local;

Que les conditions attachées à un permis de lotir doivent être respectées au moment de sa mise en oeuvre effective mais n'empêchent nullement l'autorité administrative de délivrer entretemps un permis d'urbanisme;

Que les époux VAN MALDEREN ont renoncé à solliciter des dérogations au permis de lotir;

Que la présente demande de permis d'urbanisme est en tout point conforme aux dispositions du Permis de lotir; (la différence résidant dans les demandes de dérogation sollicitées concernant, la porte d'entrée, le niveau et la hauteur du bâtiment), qu'il y a lieu de noter (que) la nouvelle demande (conforme au permis de lotir) ne nécessitait donc pas de publicité particulière ni enquête publique, ni avis du fonctionnaire délégué;

Que les briques autorisées respectent les prescriptions urbanistiques du lotissement ainsi que les prescriptions générales relatives à l'ARDENNE;

Que le bâtiment des époux VAN MALDEREN sera équipé d'une unité d'épuration individuelle avec évacuation par tranchée filtrante, conforme à la réglementation en vigueur;

Que le poteau décrié par les consorts DUPUIS ne se situe pas en face de leur maison mais bien à 30 mètres de leur immeuble;

Considérant que les arguments complémentaires avancés par Mr et Mme VLIEGHE lors de l'enquête publique, lors de la première demande, peuvent être rencontrés comme suit :

Que l'identité des demandeurs d'un permis est sans incidence que la validité de celui-ci; qu'il n'est pas interdit de demander et d'obtenir un permis sur un terrain dont on n'est pas propriétaire, que cependant, ce permis ne pourra être mis en oeuvre que moyennant le respect des droits civils du propriétaire;

Que la concentration critiquée de l'habitat est l'expression d'une gestion parcimonieuse du sol wallon conformément à l'article 1 (du) CWATUP;

Que le projet respecte l'unité et l'harmonie de l'environnement bâti;

Que le projet n'entraîne (aucun) problème particulier de sécurité; que la construction autorisée répond aux normes de sécurité en vigueur, que la voirie est accessible aux camions de pompiers, que les problèmes de pression doivent être résolus mais ne constituent pas une raison valable pour empêcher toute construction à cet endroit;

Considérant que les époux DUPUIS ont, d'après leurs propres écrits et notamment d'après l'exposé des faits de leur requête du 24 janvier 2002, acquis leur propriété au milieu des années 1970 afin d'y établir leur résidence principale;

Que le projet de plan de secteur de Bertrix-Libramont-Neufchâteau prévoyait cet endroit en zone d'habitat à caractère rural;

Que les époux DUPUIS n'ont, à cette époque, introduit aucune réclamation à l'encontre de ce projet de plan de secteur;

Attendu que par la suite, le plan de secteur définitif a confirmé la destination de la parcelle litigieuse en zone d'habitat à caractère rural;

Qu'à aucun moment les époux DUPUIS ne se sont opposés à cette destination planologique;

Qu'il est, dès lors, certain que les époux DUPUIS savaient ou devaient savoir que la parcelle litigieuse était destinée à être tôt ou tard construite;

Que d'autres demandes de permis d'urbanisme ont été introduites pour des terrains situés quelques mètres avant leur habitation, sur la même rue équipée de la même façon que la parcelle située en face de leur maison, sans que les époux de s'y opposent;

Qu'il serait totalement contraire aux dispositions des articles 544 et suivant du code civil d'estimer que les époux DUPUIS disposent d'un droit absolu sur les parcelles;

Considérant que le Conseil d'Etat rappelle (par exemple : CE N° 48.382 du 30.06.1994) que même si un permis de lotir est soumis à la censure du Conseil d'Etat, les dispositions de ce permis s'imposent à tous en vertu de leur valeur réglementaire et dispensent dès lors l'administration d'une plus ample motivation quant au bon aménagement des lieux;

Vu le retrait motivé effectué ce jour par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de LEGLISE du permis d'urbanisme délivré le 29.11.2001 aux époux VAN MALDEREN;

(...)"

Les conditions assortissant le nouveau permis sont les mêmes que pour l'autorisation antérieure;

Considérant que, par requête introduite le 8 août 2002, Yvan VAN MALDEREN demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les parties adverse et intervenante soulèvent un déclinatoire de juridiction en raison de ce que, dans la réalité des choses, le requérant se prévaudrait d'une atteinte à son droit de propriété, droit subjectif civil dont la protection appartient exclusivement aux juridictions judiciaires; que, suivant la commune, la Constitution, pas plus que le Code civil, ne reconnaîtraient au premier occupant le droit de s'opposer à la présence de nouvelles habitations sur des terrains constructibles; qu'elle ajoute ce qui suit :

" Il s'agit d'une querelle de voisinage pour laquelle le Conseil d'Etat n'a pas été institué" et :

" (...) les droits de propriété étant égaux, il ne serait (sic) y avoir d'intérêt";

Considérant que l'acte attaqué est un permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de Léglise; qu'il s'agit d'un acte émanant d'une

autorité administrative qui dispose d'un pouvoir d'appréciation; qu'aucun des moyens n'invoque la violation de dispositions de droit civil; qu'en conséquence, le déclinatoire de juridiction ne peut être accueilli;

Considérant que le requérant prend un moyen, le premier de la demande, de la violation de l'article 159 de la Constitution et de la méconnaissance des articles 55, § 1^{er}, 116, 129, 274, 311, 313, 317, 325, 330 et 332 et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 117 et 232 de la nouvelle loi communale, des articles 6 et 7 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, des "principes de bon aménagement du territoire", de l'adage *patere legem quam ipse fecisti*, des principes généraux du droit, notamment ceux qui gouvernent au retrait des actes administratifs, et du principe de bonne administration; qu'il invoque, l'illégalité du permis de lotir qui constitue la base juridique de l'acte attaqué; que, dans les deuxième et quatrième branches, il part du présumé que la création du lotissement nécessitait des modifications aux voiries existantes, de sorte que le dossier de demande aurait dû comporter les indications prévues par les articles 311, 3^o à 7^o, et 313, 3^o à 10^o, du CWATUP et être soumis à enquête publique et à délibération du conseil communal conformément aux articles 128 et 129 du même Code;

Considérant que les parties adverse et intervenante estiment d'une manière générale que le permis de lotir doit bénéficier d'une présomption de légalité tant qu'il n'a pas été annulé par le Conseil d'Etat et que, s'agissant d'un acte réglementaire, la loi du 29 juillet 1991 ne lui est pas applicable; qu'elles ajoutent que le dossier déposé à l'appui de la demande de permis de lotir comportait une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement qui, présentée comme si elle avait été produite dans le cadre d'une demande de permis d'exploiter une installation classée, n'en comportait pas moins les mentions prescrites à l'appui d'une demande de permis de lotir le long d'une voirie existante; qu'elles relèvent que le lotissement se situerait le long d'un chemin carrossable et que le commissaire-voyer s'est limité à préciser un alignement préexistant; qu'à leur estime, il n'existe pas de lien entre le permis de lotir et un aménagement ultérieur éventuel de la voirie; qu'à cet égard, selon elles la cession gratuite d'une bande de terrain à charge du nouveau lotissement ne vient pas démentir cette considération;

Considérant que le plan de lotissement révèle qu'il y a un "fossé à canalisé (sic) pour l'accès au lot n° 1"; qu'en outre, le commissaire-voyer et le fonctionnaire

délégué dans leurs avis respectifs du 20 septembre 2000 et du 6 décembre 2000 et le collège des bourgmestre et échevins dans le permis de lotir imposent une cession de terrain, certes minime, au domaine public communal et ce tout le long de la voirie; qu'il ressort, ainsi, que des aménagements doivent être apportés à la voirie en raison du lotissement; qu'il s'ensuit que la demande de permis de lotir devait être soumise aux dispositions particulières visées aux articles 128 et suivants et 313 et suivants du CWATUP puisque, en réalité, un élargissement de la voirie communale est impliqué par la demande de permis de lotir; qu'à cet égard, en ses deuxième et quatrième branches, le premier moyen est sérieux; que, par application de l'article 159 de la Constitution, il s'ensuit que le permis d'urbanisme délivré sur la base d'un permis de lotir illégal est lui-même illégal;

Considérant que le permis d'urbanisme attaqué concerne la construction d'un immeuble identique à celui qui a fait l'objet d'un précédent permis dont l'exécution avait été suspendue par l'arrêt n° 105.504 du 15 avril 2002; que le risque de préjudice invoqué alors et maintenant encore par le requérant a été tenu par l'arrêt précité comme grave et difficilement réparable; que, dès lors, et pour les mêmes motifs que ceux énoncés dans l'arrêt n° 105.504 précité, qui à cet égard a autorité de chose jugée, le risque de préjudice allégué à présent est grave et difficilement réparable;

Considérant que les deux conditions requises par l'article 17, § 2, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Yvan VAN MALDEREN dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 30 mai 2002 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Léglise à Monsieur et Madame VAN MALDEREN-HERAUT et relatif à la construction d'une maison d'habitation rue

de la Garde de Dieu à Les Fossés, sur une parcelle cadastrée 2^{ème} division, section F, n° 712c7/pie.

Article 2.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Yvan VAN MALDEREN, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à charge de ce dernier.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le trente et un octobre deux mille deux par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.