CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 123.778 du 2 octobre 2003

A.70.803/XIII-2905

En cause : 1. **DUQUAINE** Guy,

2. **FRANCOIS** Odette,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Jean-Paul WAHL, avocat,
rue des Gotteaux 52
1370 Jodoigne,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

Parties intervenantes :

1. **SEVENANTS** Maurice,

2. **VANDEZANDE** J.,

ayant tous deux élu domicile chez

Mes Francis HAUMONT, Michel SCHOLASSE
et Bernard PAQUES, avocats,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

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

Vu la requête introduite le 3 septembre 1996 par Guy DUQUAINE et Odette FRANCOIS qui demandent l'annulation de "l'Arrêté du Gouvernement wallon en date du 21 juin 1996 notifié par lettre recommandée datée du 4 juillet 1996, postée le 8 juillet 1996, de l'Arrêté de la Députation Permanente du Conseil Provincial du Brabant Wallon du 10 octobre 1995 et de la Décision du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Beauvechain du 16 janvier 1995 de refus de modification du permis de lotir n° hm/16-106/f1/16 pour la régularisation d'un pigeonnier implanté en zone de jardins sur la parcelle de terrain située rue Albert-Edouard Janssen, n° 5 à Beauvechain (section de Hamme-Mille) et cadastrée section C n° 36L";

Vu la requête introduite le 20 février 1997 par laquelle Maurice SEVENANTS et J. VANDEZANDE demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 21 février 1997 accueillant ces interventions;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. BOSQUET, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 6 février 2003 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et la demande de poursuite de la procédure des requérants;

Vu l'ordonnance du 24 juillet 2003, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 18 septembre 2003;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me J.-P. WAHL, avocat, comparaissant pour les requérants, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Fr. BOON, loco Me Fr. HAUMONT, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. BOSQUET, auditeur;

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

Considérant que les éléments utiles à l’examen du recours se présentent comme suit :

1. Un permis de lotir a été délivré à l'ancienne commune de Hamme-Mille (rattachée depuis lors à la commune de Beauvechain) par décision du fonctionnaire délégué du 25 juillet 1969. Le plan de lotissement comprend douze lots.

A ce permis de lotir sont annexés :

- un cahier des charges et conditions générales (annexe Ia);
- un cahier des prescriptions d'urbanisme (annexe Ib);
- un cahier des prescriptions urbanistiques complémentaires (annexe II).

Les prescriptions urbanistiques de ce permis réservent ces lots à la construction de villas isolées, résidentielles et unifamiliales. Elles disposent en outre, au point III, a), de l'annexe Ib, qu'en zone de jardins, "sauf indications contraires aux plans de lotissement ou aux prescriptions (annexe II éventuelle), les constructions telles que (...) pigeonniers (...), serres (...) ne sont pas admises".

Un plan de bornage, dressé par le géomètre expert immobilier L. LADRIERE le 15 décembre 1970, établit une division des terrains compris dans le lotissement en onze lots (les lots numérotés 2 à 12) précisant, pour le lot n° 1, que ce dernier est "réservé par la commune". On relève qu'une petite partie du lot n° 12 est également réservée par la commune.

Par acte notarié du 12 février 1971, auquel est annexé le plan de bornage précité, la commune de Hamme-Mille a vendu à des particuliers les lots numérotés 2 à 11, chacun destiné à la construction. Parmi ceux-ci, figurent Albert GOSSIAUX acquéreur du lot n° 2, Maurice SEVENANTS acquéreur du lot n° 5, Guy DUQUAINE et Odette FRANCOIS acquéreurs du lot n° 6, et Albert SNAPS acquéreur du lot n° 8. La commune est restée propriétaire des lots n^{os} 1 et 12.

Cet acte contient la mention suivante sous les conditions urbanistiques :

" Les acquéreurs devront se soumettre aux prescriptions urbanistiques et aux conditions annexées au permis de lotir, délivré par la commune venderesse, par Arrêté du Ministre des Travaux publics (sic), en date du vingt-cinq juillet mil neuf cent soixante-neuf. Copies conformes de ce permis de lotir ainsi que les conditions et prescriptions qui figurent sous annexes I a, I b et II, de ce permis, resteront annexées au présent acte.

(...)

Les acquéreurs reconnaissent avoir été mis au courant des conditions et obligations imposées par le notaire instrumentant, tant précédemment que ce jour. Ils s'engagent

à les respecter formellement, sous peine de dommages et intérêts et de résiliation de la vente. Ils reconnaissent avoir reçu copie de ces prescriptions et conditions".

2. Le lot n° 1 a été partiellement vendu par la commune à Monsieur et Madame Albert GOSSIAUX-POFFE le 14 septembre 1976, la commune restant propriétaire du solde.

3. Guy DUQUAINE, propriétaire du lot n° 6, y a construit une villa comprenant un pigeonnier sous les combles, conformément à un permis de bâtir qui lui a été délivré le 2 mars 1971 par le collège des bourgmestre et échevins de Hamme-Mille.

4. En 1991, il construit un pigeonnier sur pilotis dans son jardin, à quelques mètres de la limite de la propriété de Monsieur et Madame SEVENANTS-VANDEZANDE. Cette construction fait l'objet d'une constatation d'infraction (n° JHG/VD/INF/4089) et, le 10 février 1992, le collège des bourgmestre et échevins de Beauvechain décide de proposer la remise en état des lieux comme mode de réparation.

5. Une première demande de modification du permis de lotir est introduite auprès de la commune de Beauvechain le 20 juin 1994.

Par une première délibération du 4 juillet 1994, le collège des bourgmestre et échevins constate que les propriétaires de lots qui n'ont pas contresigné la demande doivent introduire leurs réclamations au collège avant le 16 juillet 1994, et décide "de ne pas s'opposer (au stade actuel de la procédure) à la demande de modification du permis de lotir, pour autant qu'elle ne concerne que la régularisation du pigeonnier existant", et de suspendre sa décision du 10 février 1992.

Par une deuxième délibération du 1er août 1994, le collège constate que 4 propriétaires de lots ont fait valoir leur opposition pendant le délai réglementaire de 30 jours, à savoir Monsieur et Madame GOSSIAUX-POFFE, Monsieur et Madame SEVENANTS-VANDEZANDE, Monsieur et Madame SALVAGGIO-GEYSSENS, et Albert SNAPS, qu'une lettre du 16 décembre 1991 contresignée par 5 propriétaires de lots était annexée à la demande de permis modificatif, et que, par une attestation datée du 13 janvier 1994 contresignée par 7 propriétaires de lots, ces derniers s'opposent formellement à toute modification des prescriptions urbanistiques du permis de lotir. Considérant que ces documents sont partiellement contradictoires, le collège décide de classer comme non recevable la demande de modification du permis de lotir.

6. Une nouvelle demande de permis modificatif, datée du 5 octobre 1994, est introduite auprès du collège des bourgmestre et échevins par Monsieur et Madame DUQUAINE-FRANCOIS.

L'objet de cette demande y est décrit comme suit :

" L'objet de la demande porte UNIQUEMENT sur la conservation d'un pigeonnier qui a été érigé récemment sur le lot n° 6 et accessoirement sur la construction d'une serre".

La justification donnée est la suivante :

" Préalablement à la construction de ce pigeonnier, Mr et Mme DUQUAINE ont obtenu l'accord de l'administration Communale pour détenir des pigeons sur leur propriété (référence est faite à une autorisation du Bourgmestre du 31 août 1981).

Ce pigeonnier a été érigé sur pilotis, il présente des cloisons en planchettes en bois vernis de teinte foncée. La toiture est à deux versants, constituée d'une charpente en bois sur laquelle reposent des tuiles en béton de teinte foncée. Cette toiture est équipée de corniches (voir reportage photographique).

Les ouvertures (portes et fenêtres) sont situées uniquement dans la façade avant côté sud.

Le pigeonnier est équipé d'un système mettant les pigeons dans l'obscurité totale à la tombée de la nuit et n'étant ouvert le matin que vers 8 h 30.

Les parois extérieures sont agrémentées de nombreux bacs à fleurs.

Comme le montre le reportage photographique, l'implantation, les ouvertures et l'orientation de ce pigeonnier ne peuvent entraîner aucune nuisance pour les propriétaires du lot voisin d'autant plus que ce pigeonnier ne peut pratiquement être vu de ce bien étant donné que deux haies de sapins (cyprès) de plus de trois et quatre mètres bordent la limite entre les lots 5 et 6".

A cette demande sont notamment joints :

- un plan de situation représentant les lots 2 à 12, et, sur le lot 6, l'emplacement du pigeonnier;
- des vues en plan, de côté, et un plan figuratif des bâtiments;
- le texte de la prescription interdisant les pigeonniers en zone de jardins, sans proposition de modification;
- la liste des propriétaires des lots n^{os} 2 à 11 sur laquelle figurent 6 signatures (sans date) dont celle de Monsieur SALVAGGIO, pour accord sur l'objet prédécrit de la demande.

La notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement comprend les passages suivants :

" (...)

Absence d'effluents liquides ou gazeux et de déchets solides en plus des eaux et déchets domestiques ordinaires.

(...)

Pas de nuisances sonores.

(...)

PAYSAGE ET CADRE BATI

Il s'agit de l'impact le plus sensible du projet sur l'environnement. En effet, la configuration des lieux et le paysage à découvrir sont localement intéressants. Il est bien évident que la construction de ce pigeonnier a entraîné inévitablement une modification du paysage mais pas du relief du sol.

(...)

INTEGRATION AU CADRE BATI

Le risque de rupture dans le paysage naturel n'est pas présent étant donné qu'il existe dans les environs des jardins et de nombreuses constructions de style différent qui présentent des aspects différents.
Aucune activité n'est envisagée qui peut provoquer une incompatibilité avec le voisinage.
La densité du logement n'est pas modifiée.
L'implantation, l'orientation et le gabarit du pigeonnier sont repris dans la demande de modification".

7. Une lettre recommandée est envoyée aux propriétaires de lots n'ayant pas contresigné la demande, à savoir la commune, Monsieur GOSSIAUX, Monsieur DANZE, Monsieur SEVENANTS et Monsieur SNAPS, le 18 octobre 1994. Ce courrier porte ce qui suit :

" (...) je porte à votre connaissance le souhait de modifier l'alinéa «a» du paragraphe III «ZONE DE JARDINS» des prescriptions urbanistiques appliquées au lotissement.

A cette fin, un dossier de demande de modification du permis de lotir sera déposé au service urbanisme de la Commune de Beauvechain".

8. L'avis de réception d'une demande de modification du permis de lotir est délivré par la commune le 19 octobre 1994.

9. Dans le délai réglementaire de trente jours, 3 propriétaires de lots, à savoir Monsieur et Madame GOSSIAUX-POFFE, Monsieur SNAPS et Monsieur SEVENANTS font valoir leur opposition au projet par lettre recommandée à la

commune. S'y ajoute, dans le même délai, celle de Monsieur SALVAGGIO. Celle-ci, envoyée le 28 octobre 1994, est rédigée comme suit :

" Après avoir longuement réfléchi sur la procédure de la dernière pétition de G. DUQUAINE (octobre 1994) et compte tenu du manque d'informations, je vous prie de considérer ma décision comme nulle et vous demande dès lors de supprimer mes noms et signature de cette pétition.

Par contre, par la présente lettre, je m'oppose fermement à toute modification des prescriptions communales et urbanistiques relatives au permis de lotir, rue A. E. Janssen n° 106/FL/16 du 25 juillet 1969".

10. Par une délibération du 21 novembre 1994, à laquelle a pris part notamment l'échevin de l'urbanisme, le collège des bourgmestre et échevins constate ce qui suit :

" Attendu que Monsieur SALVAGGIO, propriétaire du lot 10 du lotissement a contresigné pour accord la demande de modification des prescriptions du lotissement, en présence de Mr Claude FRIX, échevin de l'Urbanisme, qui lui a donné toutes les informations utiles;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de considérer sa lettre du 18.10.1994 (lire : 28.10.1994) s'opposant au projet, comme nulle et non avenue;

Considérant que le permis initial du lotissement comportait douze lots et qu'il résulte de ce qui précède que plus des trois quarts des propriétaires des lots ne s'opposent pas à cette demande de modification;

Considérant de plus qu'il revient de la rumeur publique que Monsieur Maurice SEVENANTS, Conseiller communal, propriétaire du lot 5 du lotissement, est allé acheter le pigeonnier litigieux avec Monsieur Guy DUQUAINE et l'a aidé à l'installer".

Il décide, dès lors, par trois voix pour et une contre (celle du bourgmestre), "de ne pas s'opposer, en tant que propriétaire du lot n° 12 et du lot n° 1/partie du lotissement, à la demande de modification du permis de lotir", "de confirmer sa décision du 04.07.1994", et "d'émettre un avis favorable à la demande de modification du permis de lotir, pour autant qu'elle concerne exclusivement la régularisation du pigeonnier existant".

11. La commune transmet la demande au fonctionnaire délégué par un courrier daté du 22 novembre 1994.

12. Dans une note du 26 novembre 1994, adressée par le bourgmestre au secrétaire communal, le bourgmestre indique les motifs pour lesquels il s'est opposé à la délibération du collège du 21 novembre 1994 :

- rien ne semble s'opposer, en l'absence de disposition contraire dans le CWATUP, à ce que un propriétaire ayant contresigné la demande revienne sur sa position dans le délai de trente jours;

- sur le nombre de lots, "le permis de lotir initial reprenait 12 lots; un lot est resté propriété communale et un second a été vendu pour une superficie d'environ la moitié au propriétaire voisin qui s'oppose par ailleurs à la modification du permis de lotir. Cette vente a été entérinée par le collège et le conseil communal de Hamme-Mille avant la fusion des communes. Alors que le solde du terrain de ce lot n° 1 ne peut plus être bâti, l'actuel collège a estimé que la propriété de ce lot était entièrement dévolue à la commune négligeant les droits pour la partie qui le concerne de l'acquéreur, actuel propriétaire. Le simple bon sens eût voulu, me semble-t-il, que le collège délibère sur base de 11 lots ou, à défaut, respecte les droits des uns et des autres et notamment l'évident co-droit de propriété sur ce premier lot qui, incontestablement, a été divisé en deux parcelles. Quoi qu'il en soit, estimer, ainsi que le précise l'article 1er de la délibération prise par le collège, que la commune est propriétaire du lot 12 et du lot 1/partie du lotissement m'apparaît, en tout état de cause, un réel abus de pouvoir. Il y a lieu de faire remarquer qu'au niveau de la matrice cadastrale et de manière tout à fait logique, seulement 11 lots sont repris";

- "j'estime qu'une délibération du collège ne doit pas faire mention de l'intervention d'un de ses membres alors qu'il appartient à ceux-ci de juger en toute impartialité ni faire référence, fussent-elles éventuellement fondées, à des rumeurs publiques".

13. Le 22 décembre 1994, le fonctionnaire délégué émet l'avis défavorable suivant :

" Considérant que le lotissement initial comportait 12 lots et 4 propriétaires ont marqué leur opposition par lettre recommandée à la poste dans les délais et les formes définies à l'article 54, § 2;

Considérant dès lors que cette quotité constitue plus du quart des propriétaires des lots autorisés, je conclus à un avis défavorable".

14. Par une nouvelle délibération du 2 janvier 1995, le collège des bourgmestre et échevins considère ce qui suit :

" (...) il y a lieu de rappeler à Mr le Fonctionnaire délégué

- que Mr SALVAGGIO, propriétaire du lot 10 du lotissement a contresigné pour accord la demande de modification des prescriptions urbanistiques;

- que Mr Claude FRIX, échevin de l'Urbanisme, était présent et lui a donné toutes les informations utiles;

- qu'il y a lieu dès lors de considérer la lettre de Mr SALVAGGIO s'opposant au projet, comme nulle et non avenue".

Il décide "de prier Mr le Fonctionnaire délégué de revoir son avis susvisé en fonction des remarques susvisées ou de motiver plus expressément son avis défavorable".

15. N'ayant reçu aucune réponse du fonctionnaire délégué, le collège des bourgmestre et échevins, par une délibération du 16 janvier 1995, constatant "qu'il n'y a pas d'éléments nouveaux permettant à Monsieur le Fonctionnaire délégué de revoir favorablement son avis", décide "de retirer (sa) délibération du 2 janvier 1995" et de refuser la demande de permis modificatif.

16. A la suite du recours introduit devant la députation permanente du conseil provincial du Brabant wallon, l'architecte provincial émet un avis le 17 mai 1995, dans lequel il constate que la validité du "scrutin" étant contestée et contestable, il est laissé à la députation permanente le soin d'apprécier l'opportunité de modifier les prescriptions urbanistiques, que l'enquête menée sur place et une étude approfondie mettent en évidence que les refus ne sont pas motivés, sont étrangers au souci du bon aménagement des lieux mais animés par des mésententes entre voisins, qu'en tout état de cause, l'implantation de ce pigeonnier n'est pas de nature à causer une grande nuisance pour les voisins et est peu dérangeant, mais qu'il y a lieu de se rallier à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué, celui-ci n'ayant fait qu'appliquer le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

17. Dans le rapport de la section urbanisme et environnement de la direction générale des pouvoirs locaux adressé à la députation permanente, les considérations suivantes sont émises :

- en considérant que le lotissement comporte 12 lots, il y a bien eu 4 oppositions de la part de propriétaires (soit plus du quart) en comptant celle de M. SALVAGGIO, car le "délai de 30 jours est destiné à réserver la possibilité de réunir les accords des propriétaires", "autorise également un temps de réflexion voire la possibilité d'une concertation entre propriétaires", et "rien ne s'oppose à ce que tout propriétaire duquel la signature a été obtenue lors d'une visite domiciliaire puisse, après réflexion en l'absence de celui qui l'a recueillie, revenir sur son accord dans la forme légale et le délai requis";

- en considérant que le lotissement ne comporte plus que 11 lots, le quart de propriétaires opposants est de toute manière atteint; cette thèse peut être soutenue puisque le lot n° 1 n'existe plus tel qu'il existait au permis initial, une partie de ce lot ayant été vendue au propriétaire du lot n° 2 et la partie restante, demeurant à la commune, n'est pas bâtissable car ne pouvant accueillir une zone de bâtisse dans les limites et conditions du permis de lotir;

- les prescriptions du permis de lotir ont été reproduites dans le cahier des charges des clauses et conditions générales relatives à la vente des terrains, en sorte qu'elles ne peuvent être modifiées qu'avec l'assentiment de tous les propriétaires.

18. Par arrêté du 10 octobre 1995, la députation permanente considère que plus du quart des propriétaires des douze lots s'est opposé au projet, et rejette dès lors le recours.

19. Un recours est introduit devant le Gouvernement wallon, réceptionné le 28 novembre 1995.

20. Par courrier du 30 novembre 1995, la division de l'aménagement et de l'urbanisme prie le collège des bourgmestre et échevins de lui faire parvenir son dossier, et l'invite par ailleurs à lui faire connaître son avis au sujet des arguments développés par le demandeur du permis dans son recours.

21. Par un arrêté du 21 juin 1996, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Equipement et des Transports rejette le recours et confirme la décision de la députation permanente. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

" Considérant que la demande de modification des prescriptions du lotissement en cause, vise la régularisation de la construction d'un pigeonnier en bois de ± 20,51m² de superficie au sol et d'une hauteur de ± 3,55m de hauteur, implanté en «zone de jardins», sur le lot n° 6 au plan de lotissement énoncé ci-avant;

Considérant que l'article III «ZONE DE JARDINS» de l'annexe Ib des prescriptions urbanistiques dudit lotissement dispose que dans cette zone «les constructions telles que garages ou remises, buanderies, pigeonniers, poulaillers, serres, dépôts, ateliers, granges ne sont pas admises»;

Considérant que la modification des prescriptions urbanistiques sollicitée porterait gravement atteinte au bon aménagement des lieux en ce qu'elle aurait pour effet d'autoriser l'implantation dans les jardins de ce lotissement au caractère résidentiel très marqué, des pigeonniers de ce type, c'est-à-dire des constructions hautes, étroites et longilignes (3,55 m - 8,34 m x 2,46 m) réalisées en planchettes de bois vernissées de teinte foncée, érigées sur pilotis et dont les toitures seraient constituées de tuiles en béton;

Considérant que ce type de construction, aux caractéristiques très spécifiques, n'est nullement susceptible de s'intégrer à l'architecture des villas traditionnelles de ce lotissement nettement résidentiel;

Considérant, à titre subsidiaire, que le permis de lotir du 25 juillet 1969 portait bien sur le lotissement d'un bien en douze lots, comme l'atteste le plan de lotissement joint audit permis; que, par ailleurs, rien dans le texte légal n'interdit que durant le délai de 30 jours, des propriétaires ayant marqué leur accord ne puissent revenir sur leur décision; qu'une telle démarche traduit sans conteste la volonté de l'opposant; qu'il y a donc lieu de considérer comme valable l'opposition manifestée par M. SALVAGGIO, propriétaire du lot n° 10, qui, par lettre recommandée du 28 octobre 1994, soit dans le délai légal, déclara s'opposer formellement à la demande de modification;

Considérant qu'en tout état de cause, le nombre d'opposants est bien de quatre et que, dès lors, plus d'un quart des propriétaires des lots autorisés ont marqué leur refus au projet de modification susvisé;

Pour les motifs cités ci-avant, tant réglementaires que de bon aménagement;

(...)";

Considérant, d'office, que le permis de lotir dont le refus de modification fait l'objet du présent litige a été délivré le 25 juillet 1969 par le fonctionnaire délégué à l'ancienne commune de Hamme-Mille; qu'il s'ensuit que, conformément aux articles 45 et 54, § 2, alinéa 1er, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine en vigueur à l'époque (CWATUPa), le permis de lotir ne pouvait être modifié que par le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement; que le collège des bourgmestre et échevins n'était donc pas compétent pour statuer sur la demande de permis modificatif mais seulement, en application de l'article 54, § 2, alinéa 2, du CWATUPa, pour réceptionner les réclamations; que, par voie de conséquence, la députation permanente n'était pas non plus compétente; que les deux décisions de ces autorités, attaquées par le présent recours, ne font cependant plus grief aux requérants dans la mesure où elles ont été successivement remplacées et dans la mesure où le ministre, compétent pour modifier le permis de lotir litigieux, s'est trouvé, par le recours contre l'arrêté de la députation permanente, saisi de la totalité de la demande; que rien ne permet, a priori, de considérer qu'il n'aurait pu exercer pleinement sa compétence en raison des erreurs de procédure qui ont été commises; qu'en effet, bien que le ministre s'est estimé, à tort, saisi d'un recours contre la décision de la députation permanente, son pouvoir d'appréciation n'était pas limité par les griefs qui étaient formulés contre cette décision dans le recours porté devant lui; que, dans les faits, il a d'ailleurs apprécié le bien-fondé de la demande de permis modificatif sur la base de sa propre conception du bon aménagement des lieux, alors que tant le collège que la députation permanente s'étaient limités à considérer que la demande devait être rejetée en raison du nombre de propriétaires de lots s'opposant à la demande; que le non-respect des règles de compétence, qu'il y a lieu de constater d'office, a donc été purgé en cours de procédure;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation du CWATUPa, notamment de ses articles 1, 9 à 11, 41 et suivants, 53 et suivants, 166 et suivants, de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs, "en ce que l'acte attaqué rejette la demande de modification des prescriptions du lotissement en cause et la régularisation de la construction d'un pigeonnier en bois de +/- 20,51 m² de superficie au sol et d'une hauteur de +/- 3,55 m, implanté en «zone de jardins», sur le lot n° 6 au plan de lotissement n° 106/f1/16 et considère que la modification projetée porterait gravement atteinte au bon aménagement des lieux, alors que le lotissement litigieux se trouve dans une région essentiellement rurale"; qu'ils soutiennent que de nombreux pigeonniers existent dans l'environnement immédiat, que, selon le rapport de l'architecte provincial du 17 mai 1995, les oppositions des propriétaires de lots ne sont pas motivées par des considérations de bon aménagement des lieux mais par des raisons de mésentente entre voisins, que ce pigeonnier n'est pas de nature à causer une grande nuisance aux voisins, que les constructions environnantes sont de style et d'aspect différents, que le pigeonnier est masqué par une double haie et que le collège des bourgmestre et échevins ne s'est pas opposé à la régularisation de la construction du pigeonnier ni à la modification du permis de lotir en tant que propriétaire de lot; qu'en réplique, les requérants invoquent le caractère manifestement déraisonnable de la décision attaquée, en ce que la décision ne tient aucunement compte de l'environnement du lotissement, du fait que celui-ci est implanté dans une commune de l'est du Brabant wallon au caractère rural particulièrement marqué, dont les habitants ont conservé un mode de vie caractéristique du monde rural, parmi lesquels nombre d'entre eux élèvent quelques animaux de basse-cour, et où la pratique de la colombophilie est fort répandue; qu'ils font valoir que dans le lotissement en cause ils ont installé un pigeonnier dans les combles de leur propre habitation en toute légalité et que dans nombre de jardins sont implantés des abris de type chalet de jardin construits dans des matériaux et selon une esthétique similaire à ceux du pigeonnier litigieux; qu'ils ajoutent que l'on ne peut se contenter de prendre en considération le lotissement lui-même sans prendre en considération l'environnement général, ce qui serait manifestement déraisonnable, et que les prescriptions initiales du permis de lotir sont en quelque sorte des clauses de style insérées à l'époque sans tenir compte aucunement de la spécificité des lieux; qu'ils précisent enfin que ce litige est le résultat d'une querelle de voisinage aux relents de politique locale et que c'est par suite d'un changement de majorité politique en janvier 1995 tant au collège des bourgmestre et échevins qu'à la députation permanente que le permis modificatif leur fut refusé;

Considérant qu'il y a lieu de rappeler que le permis de lotir est un instrument d'aménagement du territoire qui a une valeur réglementaire équivalent à celle d'un plan particulier; que ses dispositions tendent, en principe, au bon aménagement des lieux; que

si l'autorité administrative a toute liberté d'apprécier, au point de vue de l'aménagement des lieux, les modifications à apporter aux dispositions d'un permis de lotir relatives aux constructions dans le lotissement avant que les immeubles soient construits, elle n'est, en revanche, plus à même d'exercer avec la même liberté son pouvoir d'appréciation, lorsque les immeubles sont construits et qu'elle est ainsi placée devant le fait accompli; que la modification d'un permis de lotir entérinant le fait accompli ne peut donc être qu'exceptionnelle et doit être justifiée par des raisons sérieuses et graves; qu'il convient d'expliquer à la fois pourquoi les raisons du bon aménagement justifiant les dispositions du permis de lotir ont cessé d'être valables et pourquoi le fait accompli en violation de ces dispositions répond mieux que celles-ci au bon aménagement des lieux;

Considérant qu'en l'espèce, l'objet de la demande de permis modificatif, tel qu'il a été soumis à la consultation des autres propriétaires de lots du lotissement, précisait expressément que la demande de modification de permis de lotir "porte UNIQUEMENT sur la conservation d'un pigeonnier qui a été érigé récemment sur le lot n° 6 et accessoirement sur la construction d'une serre"; qu'eu égard à la justification très limitée de la demande qui ne tendait principalement qu'à régulariser une construction délictueuse, et ne faisait état d'aucune raison sérieuse et grave, au-delà d'une situation particulière, tenant au bon aménagement des lieux justifiant la modification demandée, l'autorité n'aurait pu y donner une suite favorable sans violer ces principes; qu'en tout état de cause, l'autorité a estimé que la construction litigieuse portait gravement atteinte au bon aménagement des lieux en considération de son gabarit important, des matériaux utilisés et de l'architecture des villas traditionnelles du lotissement nettement résidentiel; qu'il n'est pas démontré que ces motifs sont entachés d'inexactitude, la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement ayant elle-même relevé, à propos du paysage et du cadre bâti, qu'"il s'agit de l'impact le plus sensible du projet sur l'environnement", qu'"en effet, la configuration des lieux et le paysage à découvrir sont localement intéressants" et qu'"il est bien évident que la construction de ce pigeonnier a entraîné inévitablement une modification du paysage"; que, par ailleurs, s'agissant d'une modification du permis de lotir en vue d'autoriser un pigeonnier dans une zone de jardins, l'autorité n'était pas tenue de prendre en considération la présence éventuelle de pigeonniers dans la région, mais a pu motiver son refus de manière suffisante en n'ayant égard qu'aux caractéristiques du lotissement en cause; qu'aucune erreur manifeste d'appréciation ne peut lui être reprochée; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation du CWATUPa, notamment de ses articles 54 et 50 à 52, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation des

formes substantielles ou prescrites à peine de nullité, de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs, "en ce que l'acte attaqué est uniquement motivé, à titre principal, par le fait que la modification projetée porterait gravement atteinte au bon aménagement des lieux et en considérant que le type de construction envisagé n'est nullement susceptible de s'intégrer à l'architecture des villas traditionnelles du lotissement en cause nettement résidentiel, alors que, (première branche), la disposition visée au moyen impose à l'autorité de motiver en la forme son acte, en indiquant les éléments de fait et de droit qui le justifie" et "alors que, (seconde branche), la décision de la députation permanente du conseil provincial du Brabant wallon - si elle a rejeté le recours introduit auprès d'elle par les parties requérantes à l'encontre de la décision du collège échevinal - l'a motivé uniquement sur des considérations relatives aux conditions prévues par l'article 54, § 2, du CWATUP et nullement sur des considérations relatives au bon aménagement des lieux"; qu'à l'appui de la première branche du moyen, les requérants font valoir que, devant la députation permanente, ils avaient "développé un certain nombre d'éléments auxquels il n'a pas été répondu", et qu'il incombait au Gouvernement d'énoncer avec précision les motifs sur lesquels il se basait et non se contenter d'une simple affirmation, et cela d'autant plus que l'acte attaqué va à l'encontre de l'avis de l'architecte provincial et de celui du collège des bourgmestre et échevins; qu'en réplique, ils soutiennent qu'une simple lecture de leur recours à la députation permanente suffit à démontrer que l'acte attaqué n'a pas rencontré les arguments qui y étaient invoqués; qu'ils ajoutent que le contexte particulier de changement de majorité imposait une motivation particulièrement précise, ce qui ne fut pas fait;

Considérant, sur les deux branches réunies, qu'il résulte de l'examen du premier moyen que l'autorité a motivé de manière suffisante son refus par des motifs tenant à sa conception du bon aménagement des lieux; que, pour le reste, les critiques formulées à l'encontre de la décision de la députation permanente sont irrelevantes, celle-ci étant de toute façon incompétente; que le moyen n'est par conséquent pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation de l'article 54, § 2, du CWATUPa, en ce que la décision attaquée considère comme recevable une opposition formulée après coup par un des propriétaires de lots qui avait d'abord appuyé la demande de modification, alors que, aux termes de la disposition précitée, la modification à un permis de lotir doit être refusée lorsque les propriétaires possédant plus du quart des lots autorisés dans le permis initial, manifestent leur opposition au collège par lettre recommandée à la poste; qu'ils rappellent que l'article susdit précise en son alinéa 2 qu'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; qu'ils font valoir que "le propriétaire du lot 10 avait contresigné la demande de modification et qu'aucune lettre recommandée ne lui fut dès lors adressée puisqu'il n'y avait point lieu de le faire"; qu'ils reconnaissent que certes, "par la suite, ladite personne a fait connaître au collège son opposition alors que cette opposition devait être considérée comme non recevable dès lors qu'il résulte du texte que l'opposition est réservée à ceux qui n'ont pas introduit la demande de modification"; qu'en réplique, les requérants soutiennent, quant au changement d'avis de Monsieur SALVAGGIO, que "sous peine d'une insécurité juridique et administrative constante, on ne peut admettre que dans le cadre d'une telle procédure une personne puisse, au gré de ses humeurs, de sa fantaisie ou des pressions, changer en permanence d'avis alors qu'il n'est pas contesté ni contestable que l'intéressé avait, lorsqu'il contresigna la demande de modification du permis de lotir, une parfaite connaissance de la question et des conséquences qui pouvaient résulter de sa demande"; qu'ils réfutent l'argument selon lequel les prescriptions urbanistiques du permis de lotir auraient acquis une valeur conventionnelle dès lors que l'annexe Ia du permis de lotir précise que "les demandes en modification du permis sont à introduire selon la procédure prescrite par la loi pour les demandes du permis de lotir", et que si la loi applicable lors de la délivrance du permis de lotir imposait l'accord de tous les propriétaires de lots, cette loi n'est plus applicable; qu'ils admettent que même en l'absence d'opposition de la part de plus d'un quart des propriétaires de lots, le collège des bourgmestre et échevins conservait la possibilité de refuser la demande mais qu'en l'espèce, la question du nombre d'opposants fut déterminante tant de la part du collège que de la part de la députation permanente; qu'enfin, ils affirment que le nombre de lots à prendre en considération est bien douze et non onze car le fait qu'un lot ne serait pas bâtissable, ne pourrait empêcher de le prendre en considération pour le calcul du nombre d'opposants à la demande de modification prévu à l'article 54, § 2, du CWATUPa; qu'ils ajoutent que ce serait préjuger de ce qui serait décidé en cas de demande de permis de bâtir concernant le lot n° 1, que de le considérer d'emblée comme non bâtissable;

Considérant qu'ainsi qu'il a déjà été indiqué ci-dessus, à supposer même que l'acte attaqué ait fait une mauvaise application de l'article 54, § 2, alinéa 3, du CWATUPa, le motif tenant au nombre de lots et d'opposants à prendre en compte n'y est formulé de manière expresse qu'en ordre subsidiaire, indiquant par là que le motif déterminant du refus est l'atteinte grave au bon aménagement des lieux; que lorsque le nombre d'opposants est inférieur au quart des propriétaires de lots, l'autorité est encore entièrement libre de refuser la demande de permis modificatif par des motifs tenant à sa conception du bon aménagement des lieux; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la "violation des dispositions du CWATUP et notamment des articles 53 et suivants, de la méconnaissance des règles et principes de droit, de la contrariété des décisions, de l'incompétence, de l'absence de cause licite et de l'excès de pouvoir, en ce que le collège des bourgmestre et échevins en date du 2 janvier 1995, demandait au fonctionnaire délégué de revoir son avis négatif, mais qu'en date du 16 janvier 1995 retirait sa délibération précédente et délivrait le refus de modifier et en ce que par sa délibération du 16 janvier 1995, le collège des bourgmestre et échevins considérait l'opposition de Monsieur SALVAGGIO recevable alors qu'il l'avait considérée comme irrecevable par sa délibération du 21 novembre 1994, alors qu'aucun article du CWATUP ni aucune autre disposition légale ne confère au collège des bourgmestre et échevins, à la députation permanente ou au Gouvernement wallon, le pouvoir de rapporter leur propre décision prise en vertu de l'article 54 du CWATUP, qu'une telle décision est entachée d'excès de pouvoir (et) que l'absence totale de cohérence de la décision au regard des diverses décisions antérieurement prises par le collège est contraire aux principes de droit"; qu'en réplique, les requérants soutiennent que le collège des bourgmestre et échevins a, par sa délibération du 21 novembre 1994, déclaré l'opposition de Monsieur SALVAGGIO comme étant recevable (lire : non recevable), et qu'il en résulte manifestement la création d'un droit dans le chef des requérants en ce qui concerne la recevabilité de la demande de modification des prescriptions du permis de lotir;

Considérant que la délibération du collège des bourgmestre et échevins n'était pas créatrice de droit; qu'il en est d'autant plus ainsi que cette autorité n'était pas compétente et qu'il appartenait au ministre de statuer sur la demande, aussi bien en ce qui concerne le nombre d'opposants à prendre en considération que quant au fond de la demande, ce qui fut fait; que le moyen n'est dès lors pas fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 347,06 euros, sont mis à la charge des requérants à concurrence de 99,16 euros chacun et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 74,37 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII[e] chambre, le deux octobre deux mille trois par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M[me]	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M[me]	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.