

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 224.463 du 8 août 2013

A. 207.525/XIII-6475

En cause :

1. **TELLER** Christian,
2. **HERENS** Carine,
ayant tous deux élu domicile chez
Mes Pierre HENRY et
Thierry WIMMER, avocats,
rue du Palais 64
4800 Verviers,

contre :

1. **la Commune d'Aubel**,
ayant élu domicile chez
Mes Patrick HENRY et
Fabian CULOT, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Parties intervenantes :

1. **MEECKERS** Pierre-Yves,
2. **MEENS** Céline,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Jean-Marc SECRETIN, avocat,
rue des Augustins 32
4000 Liège.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 31 décembre 2012 par Christian
TELLER et Carine HERENS, en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution du

permis d'urbanisme délivré le 31 octobre 2012 par le collège communal de la commune d'Aubel à Monsieur et Madame MEECKERS-MEENS, relatif à un bien sis à Aubel, route du Château Magis s/n°, cadastré section B, n° 4k2/partie, et ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation unifamiliale;

Vu la requête introduite le 23 janvier 2013 par laquelle Pierre-Yves MEECKERS et Céline MEENS demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 7 mai 2013 fixant l'affaire à l'audience du 14 juin 2013 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me P. HENRY, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me F. CULOT, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me X. DRION, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me S. HOSTIER, loco Me J.-M. SECRETIN, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, 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 se présentent comme suit :

1. Le 7 mai 1973, Louis MEECKERS fait l'acquisition d'un terrain situé à Aubel, cadastré section B, n° 4/x, au lieu-dit "Berbosch" ou "Hexelberg". L'acte authentique de vente précise que la parcelle est, "dans les conditions actuelles reprises au plan de secteur, comprise dans la zone d'habitat dispersé".

2. Le 31 août 1976, le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Aubel délivre à Monsieur et Madame Louis MEECKERS un permis de bâtir pour la construction d'une maison d'habitation route d'Aubel à Fouron-Saint-Martin, dite route du Château Magis.

3. Le 26 septembre 1978, le collège des bourgmestre et échevins délivre à Louis MEECKERS un permis de lotir ayant pour objet la division en quatre lots d'un bien situé route du Château Magis, cadastré section B, n^{os} 4f2 et 4g2.

Le plan du lotissement renseigne qu'une maison est en cours de construction sur le "lot n° 4". Il s'agit de la maison d'habitation que Louis MEECKERS construit à l'époque en vertu du permis de bâtir délivré le 31 août 1976. Les prescriptions urbanistiques du permis de lotir précisent "Exception. Le lot 4 ayant déjà obtenu son autorisation de bâtir sera exclu des présentes prescriptions urbanistiques".

Le permis de lotir indique que le lotissement se situe en zone d'habitat au projet de plan de secteur de Liège.

Le permis de lotir est assorti des conditions suivantes :

" 1° que les travaux prévus dans les devis d'extension de la conduite d'eau, de la distribution d'électricité et de l'éclairage public soient réalisés avant la vente de la première parcelle;

2° chaque construction soit dotée d'une fosse septique pour les eaux des décharges des W.C. et d'un récupérateur de graisses pour les eaux usées des cuisines, salles de bains, buanderie, etc.;

3° la sortie de la fosse septique, la sortie du récupérateur de graisses et les tuyaux de descente soient raccordés à un puits de décantation. En aucun cas, les trop-pleins de ces appareils ne pourront être conduits dans le fossé de la route. Dans le cas de la réalisation ultérieure éventuelle d'un réseau d'égouttage, l'administration communale se réserve le droit de réclamer au lotisseur les frais d'installation de ce réseau le long des 4 lots repris au présent projet de lotissement, les raccordements privés restant à charge des acquéreurs".

4. Le 23 janvier 1979, le plan de secteur de Verviers-Eupen est adopté. Le bien qui fait l'objet du permis de lotir précité y est repris en zone agricole.

5. Le 30 janvier 1979, la commune d'Aubel établit une facture au nom de Louis MEECKERS pour le raccordement en eau du lotissement.

6. Le 16 avril 1983, le notaire BINET dresse, à la requête de Louis MEECKERS, l'acte de division de la parcelle de terrain cadastrée section B, partie des n^{os} 4f2 et 4g2.

7. Par convention du 16 avril 1983, Louis MEECKERS donne en location, pour une durée de dix ans venant à expiration le 15 avril 1993, une parcelle de terrain cadastrée section B, partie des n^{os} 4f2 et 4g2. Le bien est repris sous lot n^o 1 à l'acte de division précité. Cette convention a été enregistrée le 27 avril 1983 et transcrite au Bureau des Hypothèques le 31 mai 1983.

8. Le 21 juin 1983, l'Intercommunale INTERMOSANE adresse à Louis MEECKERS un devis pour l'électrification du lotissement (réseau de distribution : 99.078F + éclairage public : 46.057F) dans lequel il est précisé que "Les travaux ne pourront débuter qu'au minimum 4 mois après la réception du versement de 50% des montants ci-dessus, [...]".

9. Le 30 juin 1983, l'Intercommunale INTERMOSANE adresse à Louis MEECKERS une facture provisionnelle attestant du paiement, par ce dernier, le 24 juin 1983, de 50% du montant de l'éclairage public (23.028F).

10. Le 30 juin 1983, la Société intercommunale belge de gaz et d'électricité INTERCOM adresse à Louis MEECKERS une facture provisionnelle attestant du paiement, par ce dernier, le 24 juin 1983, de 50% du montant des travaux d'installation du réseau de distribution (49.539F).

11. Le 20 août 1983, Louis MEECKERS donne en location, pour une durée de dix ans venant à expiration le 19 août 1993, une parcelle de terrain cadastrée section B, partie des n^{os} 4f2 et 4g2. La convention a été enregistrée le 24 août 1983 et transcrite au Bureau des Hypothèques le 29 août 1983.

12. Le 1^{er} avril 2010, interpellé par le notaire de Louis MEECKERS, le collège communal interroge le service juridique de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie de la Région wallonne (DGO4) sur la question de savoir si le permis de lotir est ou non périmé en ce qui concerne les lots n^{os} 1, 2 et 3 et si, dans la négative, les propriétaires peuvent faire donation de ces lots à leurs enfants afin qu'ils y construisent chacun une maison d'habitation.

13. Le 23 avril 2010, le service juridique de la DGO4 répond à cette demande comme suit :

" [...]

En ce qui concerne la péremption du permis de lotir, le CWATUP prévoit aux articles 98, 99 et 100 les différentes hypothèses de péremption.

S'agissant en l'espèce d'un permis de lotir concernant des charges d'urbanisme (travaux d'électrification et d'équipement en eau du lotissement), il est périmé dans les 5 ans de sa délivrance lorsque les travaux imposés n'ont pas été réalisés ou que les garanties financières n'ont pas été fournies (article 99 du CWATUP).

Si le permis de lotir n'avait pas contenu de charges d'urbanisme : il serait périmé dans les 5 ans de sa délivrance lorsqu'au moins un tiers des lots n'a pas fait l'objet d'un des actes visés à l'article 89, §1^{er}, alinéa 3 dûment enregistré;

Attention il faut que l'acte (en l'espèce la location pour plus de 9 ans) soit non seulement réalisé mais également enregistré dans le délai légal. La preuve des locations est fournie par la notification au collège des extraits des actes certifiés conformes par le notaire ou le receveur de l'enregistrement, preuve à fournir avant l'expiration du délai de 5 ans.

En ce qui concerne la donation aux 3 fils, si le permis en question n'est pas périmé, les propriétaires peuvent effectivement faire donation des lots à leur fils en vue de la construction d'une maison d'habitation. Ainsi, le Conseil d'Etat a-t-il à plusieurs reprises rappelé que les plans d'aménagement du sol (dont les dispositions seraient contraires à un permis de lotir délivré antérieurement) n'abrogent pas automatiquement un permis de lotir qui reste d'application intégrale tant qu'il n'a pas été révisé ou abrogé.

[...]"

14. Le 10 mai 2010, la commune d'Aubel transmet une copie de ce courrier à Louis MEECKERS en l'invitant à lui fournir les preuves dont il est question, soit les preuves de l'exécution des travaux d'électrification et d'équipement en eau du lotissement dans les 5 ans de la délivrance du permis de lotir, afin de pouvoir déterminer s'il y a péremption ou non du permis de lotir.

15. Le 19 mai 2010, la commune d'Aubel adresse le courrier suivant à Louis MEECKERS :

" En complément à notre courrier du 10.05.2010 relatif à l'objet cité sous rubrique, nous vous confirmons par la présente qu'en vertu des preuves de l'exécution des travaux d'électrification et d'équipement en eau du lotissement en question que vous nous avez fournies en date du 18.05.2010, le permis de lotir en question n'est pas périmé, et qu'il vous est donc loisible de faire donation des terrains à vos fils en vue de la construction de maisons d'habitations dans le respect des prescriptions du lotissement".

16. Le 13 mars 2012, Monsieur et Madame Pierre-Yves MEECKERS-MEENS introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation unifamiliale sur un bien situé à Aubel, route du Château Magis, cadastré section B, n°4k2. Il s'agit du lot n° 1 du lotissement autorisé par le permis de lotir du 26 septembre 1978.

17. Le 19 avril 2012, la commune d'Aubel accuse réception du dossier complet de la demande de permis d'urbanisme et transmet le dossier au fonctionnaire délégué.

18. Une enquête publique est organisée du 23 avril 2012 au 7 mai 2012. L'avis d'enquête précise que le projet implique une "demande de dérogation aux prescriptions du plan de secteur (en application de l'article 111 du CWATUPE : constructions dont l'affectation ne correspond pas aux prescriptions de la zone agricole) et aux prescriptions urbanistiques et esthétiques du lotissement (implantation, volumétrie, toiture, matériaux de parement)".

19. Le 2 mai 2012, Christian TELLER introduit une lettre de réclamations dans laquelle il fait valoir qu'aucune dérogation au plan de secteur ne peut être accordée en l'espèce, pas même sur la base du permis de lotir du 26 septembre 1978, celui-ci étant en effet périmé depuis le 26 septembre 1983, soit cinq ans après sa délivrance dans la mesure où les travaux imposés par ce permis n'ont pas été exécutés dans le délai quinquennal imposé. Il précise également ce qui suit :

" En outre, vous n'êtes pas sans savoir que la famille MEECKERS considère nos bâtiments d'élevage comme une réelle nuisance et qu'elle trouve cela invivable (sic). C'est pourquoi, nous nous demandons si la proximité de notre élevage est véritablement une nuisance puisque les deux fils de Monsieur MEECKERS (dont un était présent à la réunion qui s'est tenue dans votre administration suite à leurs réclamations) s'obstinent à vouloir bâtir dans une zone agricole qu'ils considèrent comme invivable".

Christian TELLER et son épouse sont propriétaires et exploitent, en vertu d'un permis d'exploiter qui leur a été délivré par la commune d'Aubel le 27 février 2002, des bâtiments industriels d'élevage de lapins sis à Aubel, au lieu-dit "Berbosch", 58A. Les bâtiments d'élevage sont voisins du terrain des conjoints Pierre-Yves MEECKERS-MEENS.

20. Dans son avis du 8 mai 2012, la commission consultative communale de l'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) d'Aubel considère qu'il ne lui appartient pas de se prononcer sur la contestation relative à la péremption ou non du permis de lotir et qu'il s'agit en effet d'une problématique relevant plutôt de la compétence de la commune ou de la Région. Elle précise qu'elle limite son avis sur le projet urbanistique, partant de l'hypothèse que le permis de lotir n'est pas périmé. Son avis défavorable est motivé par le fait qu'une combinaison de plusieurs paramètres accentue l'impact visuel et paysager du projet dans son environnement particulier plutôt que de l'atténuer.

21. Le 29 mai 2012, l'Intercommunale INTERMOSANE écrit à la commune d'Aubel que les travaux d'équipement du lotissement MEECKERS ont été finalisés avant septembre 1983 comme en atteste, selon elle, les deux documents qu'elle joint en annexe à son courrier, soit un extrait du plan EDPL-AUBEL-2 sur lequel apparaît l'année de pose du réseau pré-assemblé d'alimentation du lotissement

(1983) ainsi que la référence de l'armature d'éclairage public mise en service la même année.

22. Le 21 juin 2012, la commune d'Aubel adresse le courrier suivant à Louis MEECKERS :

" En complément à notre courrier du 10.05.2010 relatif à l'objet cité sous rubrique et en vertu des preuves de l'exécution des travaux d'électrification et d'équipement en eau du lotissement en question que vous nous avez fournies en date du 18.05.2010, confirmées en date du 29.05.2012 par l'attestation délivrée par la société INTERMOSANE précisant que les travaux d'équipement du lotissement en électricité ont bien été finalisés avant septembre 1983, nous pouvons vous confirmer que le permis de lotir en question n'est pas périmé, la réalisation des charges d'urbanisme ayant bien été réalisée endéans les cinq ans de la délivrance du permis de lotir.

[...]"

23. Le 10 août 2012, la commune d'Aubel réceptionne un nouveau jeu de plans datés du 7 août 2012.

24. Le 14 août 2012, la C.C.A.T.M. émet un avis sur la demande modifiée. Il se lit comme suit :

" De toute évidence, les modifications proposées permettent d'adoucir la perception visuelle du projet au travers d'un volume à la fois simplifié et allégé par le choix d'un autre matériau de parement. Globalement, l'architecte répond donc favorablement aux objections de départ et aux attentes formulées par la C.C.A.T.M. et par le collège communal : la sensibilité du site sur le plan paysager et l'impact visuel de la construction dans ce contexte nécessitent effectivement la plus grande attention. La commission rend finalement son avis sur le projet modifié en répondant par vote secret à la question «Sommes-nous favorables au projet modifié tel qu'il nous a été présenté ?». L'avis rendu est majoritairement favorable par dix voix pour et deux voix contre".

25. Le 23 août 2012, le collège communal de la commune d'Aubel émet un avis favorable sur le projet tel que proposé sur les plans modifiés en date du 7 août 2012.

26. Le même jour, le notaire BINET dresse l'acte de la donation faite par Louis MEECKERS et son épouse à leurs enfants, des trois parcelles de terrain non construites reprises dans le périmètre du lotissement. Le lot n° 1 est attribué à Xavier MEECKERS, le lot n° 2 à Isabelle MEECKERS et le lot n° 3 à Pierre-Yves MEECKERS. Toutefois, la demande de permis d'urbanisme qui a donné lieu à l'acte attaqué et qui a été introduite par ce dernier concerne le lot n°1.

27. Le 24 septembre 2012, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable à "la dérogation sollicitée" et émet un avis favorable au projet à condition

"de prévoir un couvert végétal réalisé à partir d'essences régionales afin de diminuer l'impact du projet depuis la voirie au vu de l'implantation de l'habitation par rapport à la route". L'avis précise que "ce couvert végétal sera également prévu en limite latérale du lot" et que "les plans adaptés en conséquence (lui) parviendront au plus tard lors de la délivrance du permis d'urbanisme".

28. Le 26 octobre 2012, les demandeurs de permis déposent un plan d'implantation figurant les plantations envisagées.

29. Le 31 octobre 2012, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué rédigé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité du 23.04.2012 au 07.05.2012 pour le(s) motif(s) suivant(s) : art. 330 - 11° du Code (en vertu des art. 111 et 113);

Considérant qu'une réclamation écrite a été introduite, par laquelle le réclamant tend à démontrer la péremption du permis de lotir sur lequel le projet devrait s'implanter, et que dès lors la délivrance d'un permis d'urbanisme pour la construction d'une maison d'habitation ne pourrait être décidée en dérogation aux prescriptions du plan de secteur étant donné que le bien se situe en zone agricole;

Considérant qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que le permis de lotir réf. PL32 «Meeckers Louis» autorisé par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 26.09.1978 était assorti de charges urbanistiques, à savoir les travaux d'électrification et d'équipement en eau du lotissement; que lesdits travaux ont bien été réalisés et finalisés endéans les 5 ans de la délivrance du permis de lotir, comme le confirment les preuves fournies par le lotisseur et l'attestation délivrée par la société Interмосane en date du 29.05.2012;

Considérant dès lors que la réclamation du plaignant doit être jugée comme étant recevable mais non fondée;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions du plan de secteur ni aux prescriptions urbanistiques du lotissement pour le(s) motif(s) suivant(s) : constructions ou installations dont l'affectation ne correspond pas aux prescriptions de la zone agricole, volumétrie (maximum un étage sur rez-de-chaussée admis), implantation (toute construction s'inscrira à l'intérieur de la zone capable : plateforme à l'arrière au niveau ± 2.85 hors zone de construction), toiture (uniquement à versants entre 350 et 450 admis : projet propose plateforme sur volume secondaire), matériaux de parement;

Considérant qu'une proposition motivée de dérogation n'a pas été adressée par le Collège Communal au Fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition n'est pas requise;

Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après a (ont) été consulté(s) pour le(s) motif(s) suivant(s) :

- C.C.A.T.M. : demande de dérogation; que son avis sollicité en date du 30.04.2012 et transmis en date du 08.05.2012 est défavorable;

Considérant que l'avis rendu par l'instance consultée est correctement justifié et que les motivations sont pertinentes;

Considérant que, sur base de l'avis précité, le maître de l'ouvrage a été invité par le Collège Communal à revoir son projet afin d'en atténuer l'impact visuel et paysager, étant donné qu'il est localisé sur un versant d'adret et très exposé à la vue depuis de nombreux endroits de la commune, principalement depuis les zones agglomérées; qu'à cette fin il lui a été suggéré de proposer un volume simplifié et allégé, probablement moins haut et sans le parement en bois en hauteur, qui en complique la lecture et qui le fait ressortir, pour éviter que la superposition de chaque niveau ne soit marquée aussi clairement dans son horizontalité;

Vu les plans modifiés en conséquence en date du 07.08.2012 et enregistrés en nos services en date du 10.08.2012, desquels il apparaît globalement que la volumétrie a été simplifiée, que le parement en moellons n'est plus retenu que pour le niveau inférieur formant ainsi des soubassements, le reste étant prévu en vieilles briques de récupération, que le «caisson» en bardage bois et en saillie au niveau du 1^{er} étage de la façade principale a été supprimé;

Considérant que les modifications proposées répondent favorablement à l'ensemble des objections formulées contre le projet par la CCATM et par le Collège Communal; qu'elles ne justifient donc pas l'organisation d'une nouvelle enquête publique puisque la philosophie générale du projet demeure inchangée par rapport au projet initial, qu'elles n'ont pas non plus pour effet d'ajouter de nouvelles demandes de dérogations, qu'au contraire il y en aura une en moins étant donné que la nouvelle version du projet est conforme aux prescriptions urbanistiques du lotissement en ce qui concerne les matériaux de parement (suppression du bardage bois, mise en œuvre de moellons et briques de remploi conformes aux prescriptions);

Vu l'avis majoritairement favorable et dûment motivé émis par la CCATM sur la version modifiée du projet lors de la séance du 14.08.2012, estimant qu'il tient maintenant suffisamment compte de la sensibilité du site sur le plan paysager et de l'impact visuel de la construction dans ce contexte;

Vu le rapport du Collège Communal émis en date du 03.05.2012 et transmis au Fonctionnaire délégué par envoi postal du 04.05.2012, libellé et motivé comme suit :

« (...) Considérant que dans le cadre de l'instruction du permis de lotir PL32 "Meeckers Louis", l'avis rendu par le Fonctionnaire Délégué confirme que le bien concerné par la présente demande s'inscrit en zone d'habitat au projet de plan de secteur de Liège; que le permis de lotir a finalement été autorisé sur cette base par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 26.09.1978, et qu'il est antérieur à l'adoption par Arrêté Royal du 23.01.1979 du plan de secteur de Verviers-Eupen, classant définitivement le bien en question en zone agricole; que la non péremption du permis de lotir a bien été confirmée et qu'il semble dès lors légalement impossible de s'opposer à l'octroi de la dérogation au plan de secteur;

Considérant que l'auteur de projet a tenté de tenir compte au mieux de l'orientation et de la course du soleil ainsi que du relief du terrain pour rechercher une implantation optimale dans le respect maximal des prescriptions du lotissement et du terrain naturel, tout en intégrant le programme souhaité par le maître de l'ouvrage et en lui permettant de profiter d'une large vue sur le village;

Considérant que les perspectives 3D fournies par le bureau d'architecture permettent de mieux visualiser le projet dans son contexte;

Considérant que la configuration de la parcelle, par son relief en forte déclivité, ne permet pas le respect des prescriptions urbanistiques du lotissement en ce qui concerne le nombre de niveaux, mais que le projet tel qu'étudié en tire parti de la meilleure manière possible en ce sens que la construction sera littéralement encadrée dans le talus sur pratiquement 2 niveaux, ce qui limite significativement l'intervention au niveau du terrain naturel;

Considérant que l'utilisation de la toiture plate comme terrasse permet de limiter et donc de rationaliser l'emprise au sol de plateaux et terrasses indispensables pour une utilisation normale de cour et jardin au vu de la configuration du terrain;

DECIDE : d'émettre un avis favorable sur le projet tel que proposé sur les plans modifiés en date du 07.08.2012»;

Considérant que l'avis conforme du Fonctionnaire délégué sur les demandes de dérogations transmis au Collège Communal en date du 24.09.2012 est favorable conditionnel; que sa décision est libellée et motivée comme suit :

« (...) Considérant que le bien est situé en zone agricole au plan de secteur de Verviers-Eupen approuvé par A.R. du 23.01.1979;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre d'un lotissement non périmé (017/31);

(...) Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité a émis un avis défavorable en date du 08.05.2012;

Considérant que l'avis rendu est pertinent et justifié;

Considérant que, sur base de cet avis, le Collège Communal a invité le demandeur à revoir son projet afin d'en atténuer l'impact visuel et paysager;

Considérant, à cette fin, que le volume doit être simplifié et allégé, moins haut et sans le parement en bois qui en complique la lecture et le fait ressortir;

Considérant les plans modifiés en conséquence et datés du 10.08.2012;

Considérant que les modifications répondent à l'ensemble des objections formulées par la CCATM et le Collège Communal;

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis favorable en date du 14.08.2012 sur base du projet adapté;

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants : article 330, 11° et article 111;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 23.04.2012 au 07.05.2012;

Considérant qu'une réclamation a été introduite lors de cette enquête publique;

Considérant la position du Collège Communal au sujet de la réclamation estimant que celle-ci est non fondée;

J'émet un avis favorable sur la dérogation sollicitée;

J'émet un avis favorable au projet présenté pour les raisons suivantes, notamment évoquées par le Collège Communal, à savoir :

- la configuration du terrain, par son relief en forte déclivité, ne permet pas le respect des prescriptions urbanistiques concernant le nombre de niveaux;
- le projet tel qu'étudié en tire cependant parti de la meilleure manière en encastrant la construction dans le talus sur pratiquement deux niveaux, limitant significativement l'intervention au niveau du terrain naturel;
- la toiture plate utilisée comme terrasse permet de limiter et de rationaliser l'emprise au sol de plateaux indispensables pour une utilisation normale de cours et jardins au vu de la configuration du terrain;

A condition cependant de prévoir un couvert végétal réalisé à partir d'essences régionales afin de diminuer l'impact du projet depuis la voirie au vu de l'implantation de l'habitation par rapport à la route. Ce couvert végétal sera également prévu en limites latérales du lot. Les plans adaptés en conséquence me parviendront au plus tard lors de la délivrance du permis d'urbanisme».

Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder certaines dérogations;

Vu le plan d'implantation du projet modifié et adapté en conséquence en date du 26.10.2012 et enregistré en nos services en date du 26.10.2012 également;

Considérant que les modifications et adaptations apportées au plan d'implantation du projet répondent correctement à la prescription imposée par le Fonctionnaire délégué;

Considérant qu'une copie du plan d'implantation modifié et adapté est transmise ce jour au Fonctionnaire délégué, conformément à sa demande;

Considérant que le projet proposé ne compromet pas la destination générale de la zone, ni son caractère architectural, ni l'option urbanistique visée par les prescriptions urbanistiques du lotissement;

DECIDE :

Article 1^{er} - Le permis d'urbanisme sollicité par Mr et Mme Pierre-Yves MEECKERS-MEENS est octroyé. Les titulaires du permis devront :

1) respecter scrupuleusement les plans approuvés ci-joints, en particulier le plan d'implantation autorisé, en ce compris tous les points de niveaux et les vues en coupe pour l'implantation des constructions, des murets de soutènement, pour l'aménagement et le profilage des abords, le plan des plantations, et éviter impérativement toute intervention et/ou construction non autorisée ou non indiquée sur les plans approuvés;

2) respecter les conditions prescrites par l'avis conforme du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus (conditions relatives aux plantations à réaliser);

[...]"

30. Le 31 octobre 2012, cette décision est notifiée à Christian TELLER qui précise, sans être contredit, l'avoir réceptionnée le 5 novembre 2012;

Considérant que, par requête introduite le 23 janvier 2013, Pierre-Yves MEECKERS et son épouse, Céline MEENS, bénéficiaires du permis d'urbanisme attaqué, demandent à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant, quant à la recevabilité, que la première partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité ratione personae; qu'elle fait valoir que les requérants n'habitent pas la commune d'Aubel, qu'il existe, entre leur propriété et le terrain litigieux, la propriété de Louis MEECKERS, qu'ils ne sont par conséquent pas habitants d'un immeuble "directement voisin" du terrain considéré et que l'activité qu'ils exercent sur leur fonds ne leur confère aucun intérêt à formuler des griefs sur les options architecturales du projet autorisé;

Considérant que les requérants sont propriétaires de bâtiments situés à Aubel, au lieu-dit "Berbosch", dans lesquels ils exploitent un élevage de lapins; que ces bâtiments font l'objet d'un permis d'urbanisme qui a été délivré aux requérants le 5 décembre 2001; que leur exploitation a été autorisée par un permis d'exploiter qui leur a été délivré le 27 février 2002; que la propriété des requérants, bien que non contiguë à la parcelle de terrain concernée par le projet litigieux, est néanmoins située dans le voisinage proche de celui-ci; qu'ils ont, en leur qualité de propriétaires et exploitants, un intérêt suffisant au recours;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de l'inexactitude matérielle des faits, de la violation du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), et notamment de ses articles 35, 88, 98, 110 à 114 et 132bis, alinéa 2, du principe général de bonne administration, du principe général de bon aménagement des lieux, du principe de légitime confiance des administrés et de l'excès de pouvoir; que, d'abord, ils soutiennent que la copie du permis de lotir du 26 septembre 1978 produite au dossier de la première partie adverse "est singulière quant à sa forme" en raison d'une superposition apparente de textes; qu'ils demandent la production du document original; qu'ensuite, ils affirment que l'acte attaqué est octroyé sur la base de faits matériellement inexacts, le permis de lotir étant périmé depuis le 26 septembre 1983, et qu'en conséquence, l'acte attaqué ne pouvait pas se fonder sur celui-ci pour déroger au plan de secteur qui situe le bien en zone agricole; qu'ils font valoir que les principes repris aux articles 98 et 100 du CWATUPE en ce qui concerne la péremption des permis de lotir étaient déjà applicables en 1978, que le fonctionnaire délégué a confirmé l'application de ces principes au cas d'espèce dans son courrier du 23 avril 2010, que l'ensemble des charges et travaux imposés par le permis de lotir du 26 septembre 1978 devaient par conséquent être exécutés dans les 5 ans de la délivrance du permis de lotir, soit pour le 26 septembre 1983 au plus tard, sous peine

de la péremption de plein droit du permis de lotir; qu'ils relèvent que le devis qu'INTERMOSANE a adressé à Louis MEECKERS le 21 juin 1983 pour l'électrification de son lotissement indique que les travaux ne pourront débuter qu'au minimum 4 mois après la réception du versement de 50% des montants indiqués et que ces montants ont été versées le 24 juin 1983 en manière telle que les travaux n'ont pu débuter qu'au plus tôt le 24 octobre 1983, en sorte que le permis de lotir était périmé de plein droit depuis le 26 septembre 1983, ce qu'ils avaient explicitement soulevé dans leur réclamation; qu'ils notent que, certes, le collège communal s'appuie sur le courrier du 29 mai 2012 lui adressé par l'Intercommunale INTERMOSANE selon lequel les travaux d'équipement auraient été achevés avant septembre 1983, mais que l'extrait du plan EDPL sur lequel se fonde ce courrier reprend l'inscription "1983" sans mentionner un mois en particulier; qu'ils observent que, certes aussi, l'extrait relatif à l'ordonnancement des travaux sur lequel se fonde également le courrier précité évoque quant à lui une mise en service au 1^{er} janvier 1983, ce qui est cependant totalement impossible de sorte qu'aucun crédit ne peut de la même manière être accordé à ce document; qu'ils soutiennent qu'il ressort au contraire du courrier du 21 juin 1983 de la société INTERMOSANE que les travaux imposés dans le permis de lotir n'ont pas été réalisés et finalisés endéans les 5 ans de la délivrance dudit permis, contrairement à ce qui est affirmé par le collège communal; qu'ils concluent qu'en raison de la péremption du permis de lotir, la demande de permis d'urbanisme était dérogatoire au plan de secteur et qu'une proposition motivée de dérogation au plan de secteur devait être adressée au fonctionnaire délégué, ce qui n'a pas été le cas;

Considérant, tout d'abord, que, selon la première partie adverse, le permis de lotir déposé au dossier administratif est bien authentique et ne comporte aucun vice; qu'elle précise que la pratique de l'époque était de coller sur le formulaire légal la délibération adoptée par le collège et que la présence de cachets est précisément de nature à authentifier le permis, le cachet étant apposé à cheval sur le formulaire type et la motivation du collège collée audit formulaire type; que, sur ce point, les parties intervenantes ajoutent que l'avis du directeur provincial de l'urbanisme, dactylographié sur une feuille annexe, a été collé sur les passages du formulaire préimprimé qui auraient dû en tout état de cause être barrés et qui n'étaient donc pas utiles;

Considérant que les requérants se contentent de mettre en doute l'authenticité du document produit, mais ne se sont pas inscrits en faux contre cet acte authentique; que les explications données par la première partie adverse permettent en toute hypothèse d'écarter le moindre doute sur l'authenticité du permis de lotir; que, sur ce point, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant, ensuite, que, le permis de lotir litigieux ayant été délivré le 26 septembre 1978, ce sont les dispositions en vigueur à cette époque qui sont d'application;

Considérant que l'article 57, § 4, de la loi organique du 29 mars 1962 de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, applicable à l'espèce, dispose comme suit :

" § 4. Lorsque le lotissement n'implique pas l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, le permis est périmé pour la partie restante lorsque la vente ou la location pour plus de neuf ans, la constitution d'emphytéose ou de superficie d'au moins un tiers des lots n'a pas été enregistrée dans le délai de cinq ans de sa délivrance. La preuve des ventes et locations est fournie par la notification au collège des extraits des actes certifiés conformes par le notaire ou le receveur de l'enregistrement, avant l'expiration du délai de cinq ans précité.

Le collège constate la péremption dans un procès-verbal qu'il notifie au lotisseur par envoi recommandé à la poste. Le collège transmet une copie de ce procès-verbal au fonctionnaire délégué. Si le collège s'est abstenu de constater la péremption dans les deux mois de l'expiration du délai, le procès-verbal établissant la péremption est dressé par le fonctionnaire délégué et notifié au lotisseur et au collège, par un envoi recommandé à la poste";

Considérant que l'article 54, § 4, du CWATUP, tel qu'adopté le 14 mai 1984, est identique à cette disposition;

Considérant que l'article 74, § 3, du CWATUP, tel qu'adopté le 14 mai 1984, dispose comme suit :

" Chapitre VI. Dispositions abrogatoires et transitoires

[...]

Art. 74

[...]

§ 3. Sont de même périmés :

1° [...]

2° Les permis de lotir délivrés à partir du 1^{er} janvier 1966, qui concernent les lotissements à réaliser le long d'une voirie suffisamment équipée, lorsque la vente ou la location pour plus de neuf ans d'au moins un tiers des parcelles n'a pas été soumise à la formalité de l'enregistrement dans un délai de cinq ans à partir de la date du permis.

Dans les deux cas, la preuve de la vente ou de la location est à fournir conformément aux dispositions de l'article 54, § 4";

Considérant que la question de la péremption du permis de lotir doit s'analyser au regard des dispositions précitées;

Considérant que l'article 98 du CWATUPE, tel qu'applicable dans sa version actuelle, dispose comme suit :

" Dans les cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie restante lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Dans les cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui n'impose pas à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie du bien qui n'a pas fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article 88, § 1^{er}, alinéa 4";

Considérant que l'article 100 du CWATUPE, tel qu'applicable dans sa version actuelle, est rédigé comme suit :

" La péremption du permis d'urbanisation s'opère de plein droit.

Le collège communal peut constater la péremption dans un procès-verbal qu'il adresse, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué";

Considérant qu'il est dès lors erroné de soutenir que les principes repris aux articles 98 et 100 du CWATUPE en ce qui concerne la péremption du permis de lotir étaient déjà applicables en 1978;

Considérant qu'en l'espèce, le permis de lotir délivré le 26 septembre 1978, qui avait pour objet la division en quatre lots d'un bien sis route du Château Magis à Aubel, n'impliquait pas l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, ni imposait en conséquence des charges d'urbanisme au lotisseur;

Considérant que, par convention du 16 avril 1983, Louis MEECKERS a donné en location, pour une durée de dix années venant à expiration le 15 avril 1993, une parcelle de terrain cadastrée section B, partie des n^{os} 4f2 et 4g2; que, selon l'extrait cadastral communiqué par la commune d'Aubel à l'auditeur rapporteur à la suite d'une mesure d'instruction réalisée par celui-ci, la parcelle de terrain n^o 4h2 est la parcelle de terrain sur laquelle Louis MEECKERS a construit à l'époque sa maison en vertu du permis de bâtir délivré le 31 août 1976 (lot n^o 4 du permis de lotir du 26 septembre 1978) et la parcelle de terrain n^o 4k2 est la parcelle de terrain correspondant au 3 autres lots du permis de lotir; que le bien donné en location est repris sous lot n^o 1 à l'acte de division dressé par acte notarié à cette date (soit le lot n^o 1 du plan de

lotissement); que cette convention a été enregistrée le 27 avril 1983 et transcrite au Bureau des Hypothèques le 31 mai 1983;

Considérant que, le 20 août 1983, Louis MEECKERS a donné en location, pour une durée de dix années venant à expiration le 19 août 1993, une parcelle de terrain cadastrée section B, partie des n^{os} 4f2 et 4g2; que, sauf erreur, cette parcelle de terrain correspond au lot n^o 2 du plan de lotissement; que la convention a été enregistrée le 24 août 1983 et transcrite au Bureau des Hypothèques le 29 août 1983;

Considérant, par ailleurs, que ni le collège des bourgmestre et échevins, ni le fonctionnaire délégué n'ont constaté la péremption du permis de lotir;

Considérant que, un tiers des lots au moins ayant été donné en location et leurs baux ayant été dûment enregistrés avant l'expiration du délai de 5 ans courant à partir de la délivrance du permis de lotir, il en résulte que le permis de lotir n'est pas périmé;

Considérant, pour le surplus, que le permis de lotir litigieux est assorti des conditions suivantes :

" 1^o que les travaux prévus dans les devis d'extension de la conduite d'eau, de la distribution d'électricité et de l'éclairage public soient réalisés avant la vente de la première parcelle;

[...]"

Considérant que, sur ce point, il convient de distinguer la question de la péremption du permis de lotir, laquelle a été résolue ci-dessus de manière négative, et la question de l'exécution des conditions imposées dans le permis de lotir, à savoir la réalisation des travaux relatifs à la conduite d'eau, à la distribution d'électricité et à l'éclairage public avant la vente de la première parcelle; que le permis de lotir n'étant pas périmé en raison de la location d'au moins un tiers des lots, il importe peu de savoir quand la condition précitée a été effectivement réalisée, celle-ci l'ayant été de toute façon avant toute vente, les parcelles ayant au demeurant fait l'objet de donations aux enfants du lotisseur;

Considérant que se pose ensuite la question de savoir si l'autorité pouvait, en présence d'un permis de lotir régulier et non périmé, délivrer l'autorisation sollicitée alors que le bien litigieux est situé en zone agricole au plan de secteur;

Considérant qu'un permis de lotir est un acte de nature hybride en ce sens qu'il est à la fois un acte réglementaire permettant d'assurer l'aménagement du territoire, et un acte individuel en ce qu'il crée au profit de son bénéficiaire des droits dont celui-ci use librement; que, selon le principe de la hiérarchie des normes, un plan supérieur postérieur - en l'espèce le plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par arrêté royal du 23 janvier 1979 - abroge les plans inférieurs et antérieurs qui lui sont contraires et qui ne peuvent se concilier à celui-ci; que, toutefois, outre les prescriptions réglementaires qu'il comporte, le permis de lotir possède un caractère individuel qui le met hors d'atteinte des règles opposées du plan de secteur fixé ultérieurement; qu'il en résulte que la prescription du plan de secteur classant le terrain couvert par le permis de lotir antérieur en zone agricole ne met pas fin à la validité dudit permis de lotir, s'agissant d'un droit acquis;

Considérant, en conséquence, que, contrairement à ce que soutiennent les requérants, aucune dérogation au plan de secteur ne devait être sollicitée; qu'au demeurant, il est permis de s'interroger sur sa légalité en ce qu'il porte sur les terrains litigieux;

Considérant, pour le surplus, qu'à défaut pour les requérants d'exposer en quoi l'article 132bis, alinéa 2, du CWATUPE, qui prévoit que la poursuite des activités autorisées par un permis délivré avant l'entrée en vigueur d'un plan et qui ne correspondent pas aux prescriptions de ce plan est admise jusqu'à l'expiration du délai de validité du permis, serait violé en l'espèce, le moyen, en ce qu'il dénonce la violation de cette disposition, manque en droit;

Considérant que le premier moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation du principe général de droit de la motivation matérielle, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et notamment de ses articles 2 et 3, du CWATUPE, et notamment de ses articles 111 à 114, du principe général de bonne administration, du principe général de bon aménagement des lieux, du principe de légitime confiance des administrés et de l'excès de pouvoir; qu'ils estiment que le collège communal n'énonce pas les raisons pour lesquelles il convenait d'accorder les dérogations aux prescriptions du lotissement, qu'il n'a pas motivé leur caractère exceptionnel et qu'il n'expose pas les raisons pour lesquelles il convenait d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité; qu'ils soutiennent que la motivation de l'acte n'est ni adéquate, ni suffisante et que l'acte attaqué précise, à tort, que seul le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder certaines dérogations;

Considérant que l'article 114 du CWATUPE dispose comme suit :

- " Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3^o, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué";

Considérant que l'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action; qu'en ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 précité, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant qu'en l'espèce, la demande de permis d'urbanisme déroge aux prescriptions du permis de lotir en ce qui concerne le nombre de niveaux, l'implantation et la toiture;

Considérant que l'acte attaqué se réfère et fait sien l'avis de la C.C.A.T.M.; qu'il est motivé à cet égard comme suit :

- " Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après a (ont) été consulté(s) pour le(s) motif(s) suivant(s) :

- C.C.A.T.M. : demande de dérogation; que son avis sollicité en date du 30.04.2012 et transmis en date du 08.05.2012 est défavorable;

Considérant que l'avis rendu par l'instance consultée est correctement justifié et que les motivations sont pertinentes;

Considérant que, sur base de l'avis précité, le maître de l'ouvrage a été invité par le Collège Communal à revoir son projet afin d'en atténuer l'impact visuel et paysager, étant donné qu'il est localisé sur un versant d'adret et très exposé à la vue depuis de nombreux endroits de la commune, principalement depuis les zones agglomérées; qu'à cette fin il lui a été suggéré de proposer un volume simplifié et allégé, probablement moins haut et sans le parement en bois en hauteur, qui en complique la lecture et qui le fait ressortir, pour éviter que la superposition de chaque niveau ne soit marquée aussi clairement dans son horizontalité;

Vu les plans modifiés en conséquence en date du 07.08.2012 et enregistrés en nos services en date du 10.08.2012, desquels il apparaît globalement que la volumétrie a été simplifiée, que le parement en moellons n'est plus retenu que pour le niveau inférieur formant ainsi des soubassements, le reste étant prévu en vieilles briques

de récupération, que le «caisson» en bardage bois et en saillie au niveau du 1^{er} étage de la façade principale a été supprimé;

Considérant que les modifications proposées répondent favorablement à l'ensemble des objections formulées contre le projet par la CCATM et par le Collège Communal; qu'elles ne justifient donc pas l'organisation d'une nouvelle enquête publique puisque la philosophie générale du projet demeure inchangée par rapport au projet initial, qu'elles n'ont pas non plus pour effet d'ajouter de nouvelles demandes de dérogations, qu'au contraire il y en aura une en moins étant donné que la nouvelle version du projet est conforme aux prescriptions urbanistiques du lotissement en ce qui concerne les matériaux de parement (suppression du bardage bois, mise en œuvre de moellons et briques de remploi conformes aux prescriptions);

Vu l'avis majoritairement favorable et dûment motivé émis par la CCATM sur la version modifiée du projet lors de la séance du 14.08.2012, estimant qu'il tient maintenant suffisamment compte de la sensibilité du site sur le plan paysager et de l'impact visuel de la construction dans ce contexte";

Considérant que l'acte attaqué, qui se réfère ensuite à l'avis favorable du fonctionnaire délégué, reprend le rapport du collège communal du 3 mai 2012, lequel est motivé comme suit :

- " Considérant que l'auteur de projet a tenté de tenir compte au mieux de l'orientation et de la course du soleil ainsi que du relief du terrain pour rechercher une implantation optimale dans le respect maximal des prescriptions du lotissement et du terrain naturel, tout en intégrant le programme souhaité par le maître de l'ouvrage et en lui permettant de profiter d'une large vue sur le village;

Considérant que les perspectives 3D fournies par le bureau d'architecture permettent de mieux visualiser le projet dans son contexte;

Considérant que la configuration de la parcelle, par son relief en forte déclivité, ne permet pas le respect des prescriptions urbanistiques du lotissement en ce qui concerne le nombre de niveaux, mais que le projet tel qu'étudié en tire parti de la meilleure manière possible en ce sens que la construction sera littéralement encastrée dans le talus sur pratiquement 2 niveaux, ce qui limite significativement l'intervention au niveau du terrain naturel;

Considérant que l'utilisation de la toiture plate comme terrasse permet de limiter et donc de rationaliser l'emprise au sol de plateaux et terrasses indispensables pour une utilisation normale de cour et jardin au vu de la configuration du terrain";

Considérant qu'il ressort de cette motivation que le collège communal a énoncé les raisons pour lesquelles il convenait d'accorder les trois dérogations aux prescriptions du lotissement, et la nécessité qu'il y avait de déroger exceptionnellement à celui-ci pour la réalisation optimale du projet à l'endroit considéré; qu'elle permet de comprendre à suffisance le raisonnement à la base de l'appréciation de l'autorité;

Considérant, par ailleurs, qu'il a été démontré à l'occasion de l'examen du premier moyen que la première partie adverse a pu considérer, sans commettre d'erreur, que le permis de lotir n'était pas périmé et qu'il pouvait être mis en œuvre

indépendamment de la situation de la parcelle considérée en zone agricole au plan de secteur, sans qu'aucune dérogation ne doive être sollicitée et accordée à cet égard par le fonctionnaire délégué; que, par conséquent, le motif de l'acte attaqué selon lequel le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut seul, à titre exceptionnel, accorder certaines dérogations est sans pertinence en l'espèce et ne peut conduire à l'annulation de la décision attaquée;

Considérant que le deuxième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation de l'article 35 du CWATUPE, du principe général de bonne administration, du principe général de bon aménagement des lieux, du principe de légitime confiance des administrés et de l'excès de pouvoir; qu'ils estiment que la construction d'une maison d'habitation unifamiliale en zone agricole et à proximité immédiate d'un élevage de lapins est manifestement incompatible avec le voisinage immédiat et ne s'intègre pas dans le paysage; qu'ils font valoir que les bénéficiaires de l'acte attaqué se sont plaints à plusieurs reprises des odeurs et autres gênes générées par l'exploitation des requérants, autorisée le 27 février 2002; qu'ils estiment dès lors qu'il n'est pas opportun qu'une maison d'habitation unifamiliale soit bâtie à proximité immédiate de leurs bâtiments d'élevage, ce qu'ils ont précisément indiqué dans la réclamation qu'ils ont introduite dans le cadre de l'enquête publique;

Considérant que la construction en projet est située à plus de cent mètres des bâtiments d'élevage de lapins des requérants, en contre-bas de ceux-ci, et à côté de la maison d'habitation de Louis MEECKERS; que d'autres maisons d'habitations sont situées de l'autre côté de la rue;

Considérant que les requérants, qui estiment que la construction d'une maison d'habitation unifamiliale en zone agricole et à proximité immédiate d'un élevage de lapins est manifestement incompatible avec le voisinage immédiat et ne s'intègre pas dans le paysage, ne partagent pas, en opportunité, l'appréciation de la première partie adverse quant au bon aménagement des lieux; qu'ils semblent en réalité essentiellement redouter un conflit de voisinage résultant d'une plainte future des bénéficiaires de l'acte attaqué quant à l'impact de leurs bâtiments d'élevage, régulièrement autorisés, sur la maison d'habitation en projet;

Considérant que les bénéficiaires de l'acte attaqué souhaitent construire une maison d'habitation à l'endroit considéré en toute connaissance de cause;

Considérant qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de l'autorité ni d'intervenir comme arbitre des appréciations

divergentes d'un requérant et de l'autorité, sauf à censurer une erreur manifeste d'appréciation; qu'en l'espèce, le permis litigieux, qui expose la réclamation introduite par les requérants lors de l'enquête publique et y répond, donne à suffisance les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels l'autorité se fonde et qui sont à la base de son appréciation; qu'aucune erreur manifeste n'est démontrée;

Considérant que la circonstance que les requérants ne partagent pas, en opportunité, l'appréciation portée par l'autorité en ce qui concerne l'intégration au bâti existant et la typologie de l'habitat à proximité du projet, ne permet pas au Conseil d'Etat de censurer l'acte attaqué;

Considérant que le troisième moyen de la requête n'est pas sérieux;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la violation du CWATUPE, et notamment de son article 330, du principe général de bonne administration, du principe général de bon aménagement des lieux, du principe de légitime confiance des administrés et de l'excès de pouvoir; qu'ils observent que la première partie adverse a sollicité des plans modifiés, après réception de l'avis de la C.C.A.T.M. et de l'avis du fonctionnaire délégué du 24 septembre 2012; qu'ils soutiennent que l'enquête publique aurait dû être recommencée puisque des modifications fondamentales ont été apportées au projet soumis à enquête; qu'ils affirment qu'il y va de l'effet utile de l'enquête publique;

Considérant qu'une enquête publique doit être recommencée si, après son organisation, des modifications fondamentales sont apportées au projet qui a été soumis à enquête; qu'il y va de l'effet utile de l'enquête; qu'ainsi, les seules modifications pouvant être apportées à une demande de permis d'urbanisme après la tenue de l'enquête publique sont celles qui portent sur des aspects accessoires ou non essentiels du projet; qu'il est fait exception à cette obligation lorsque la modification envisagée résulte d'une proposition qui est contenue dans les observations faites lors de l'enquête ou qu'elle en découle nécessairement; que, dans un tel cas, l'autorité n'est pas tenue de soumettre la demande de permis ainsi modifiée à une nouvelle enquête publique;

Considérant qu'en l'espèce, une enquête publique a été organisée du 23 avril au 7 mai 2012; que, le 2 mai 2012, Christian TELLER a introduit une lettre de réclamations dans laquelle il faisait valoir qu'aucune dérogation au plan de secteur ne pouvait être accordée en l'espèce; qu'il se demandait, par ailleurs, pourquoi les membres de la famille MEECKERS (dont, rappelle-t-il, un fils était présent lors d'une réunion organisée par la commune à la suite de leurs réclamations), s'obstinent à vouloir bâtir dans une zone agricole qu'ils considèrent comme invivable;

Considérant que, dans son avis du 8 mai 2012, la C.C.A.T.M. d'Aubel a précisé notamment qu'elle limitait son avis sur le projet urbanistique, partant de l'hypothèse que le permis de lotir n'est pas périmé, et que son avis défavorable était motivé par le fait qu'une combinaison de plusieurs paramètres accentue l'impact visuel et paysager du projet dans son environnement particulier plutôt que de l'atténuer;

Considérant que, le 10 août 2012, la commune d'Aubel a réceptionné un nouveau jeu de plans datés du 7 août 2012; que les modifications apportées au projet initial portent sur :

- les moëllons qui ne sont plus utilisés comme parement que pour les garages et les caves partiellement enterrées;
- la façade du volume principal qui ne comporte plus d'avancée et le bardage en bois qui devait l'orner et qui a disparu;
- l'installation d'un auvent sous forme de grille à ailettes;
- l'agrandissement d'un mètre de la profondeur du volume principal;
- l'inclinaison de la toiture passe de 35° à 45°, ce qui correspond à une rehausse de 1,3 mètre de la hauteur du faîtage;
- la diminution de 40 cm de la hauteur sous corniche;

Considérant que, le 14 août 2012, la C.C.A.T.M. a émis un nouvel avis au terme duquel elle estime que les modifications proposées permettent d'adoucir la perception visuelle du projet au travers d'un volume à la fois simplifié et allégé par le choix d'un autre matériau de parement, et que, globalement, l'architecte répond favorablement aux objections de départ et aux attentes formulées par elle et par le collège communal;

Considérant qu'ainsi, la demande a été modifiée afin de répondre aux observations formulées dans le premier avis défavorable de la C.C.A.T.M., et que les modifications apportées à la demande initiale répondent à ces observations et ne modifient pas fondamentalement celle-ci; que la circonstance que la première partie adverse a sollicité l'avis de la C.C.A.T.M. sur le projet modifié ne signifie pas qu'elle a estimé que les changements étaient fondamentaux et n'implique pas, à elle seule, qu'une nouvelle enquête publique aurait dû être organisée; que celle-ci n'était donc pas requise en l'espèce;

Considérant, par ailleurs, que le 24 septembre 2012, le fonctionnaire délégué a émis un avis favorable sur "la dérogation sollicitée" et un avis favorable au projet moyennant le respect de la condition suivante :

" [...] prévoir un couvert végétal réalisé à partir d'essences régionales afin de diminuer l'impact du projet depuis la voirie au vu de l'implantation de l'habitation par rapport à la route. Ce couvert végétal sera également prévu en limite latéral du lot. Les plans adaptés en conséquence me parviendront au plus tard lors de la délivrance du permis d'urbanisme";

Considérant qu'à la suite de cet avis, les demandeurs de permis ont déposé auprès de la première partie adverse, le 26 octobre 2012, un nouveau plan d'implantation figurant cette fois la végétation à planter en l'espèce, conformément à l'avis du fonctionnaire délégué; que la production de ce nouveau plan répond à l'avis du fonctionnaire délégué et ne correspond pas à une modification fondamentale de la demande de permis de sorte qu'elle ne nécessitait pas non plus l'organisation d'une nouvelle enquête publique;

Considérant que le quatrième moyen de la requête n'est pas sérieux;

Considérant que l'une des conditions requises par l'article 17, § 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Pierre-Yves MEECKERS et Céline MEENS est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre
des référés, le huit août deux mille treize par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

S. GUFFENS.