

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 58.470 du 6 mars 1996

A.66.942/III-22.111

En cause : 1. **GODARD** Freddy,
 2. **MAUXHIN** Yvon,
 3. **ROBINET** Jean-Marc,
 ayant élu domicile chez
 Mes Francis HAUMONT, Michel SCHOLASSE
 et Bernard PAQUES, avocats
 rue du Stocquoy 1-3
 1300 Wavre,

contre :

**la Députation permanente du Conseil
provincial du Luxembourg.**

Partie intervenante :

CHAUVAUX Yannick,
 ayant élu domicile chez
 Me Roland KERKHOF, avocat
 rue de l'Arsenal 15
 5000 Namur.

LE CONSEIL D'ETAT, XII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 22 décembre 1995 par Freddy GODARD, Yvon MAUXHIN et Jean-Marc ROBINET, qui tend à la suspension de l'exécution du permis de bâtir délivré par la députation permanente du conseil provincial du Luxembourg le 19 octobre 1995, autorisant Yannick CHAUVAUX à construire un hall commercial avec bureaux sur un terrain cadastré 186 L (lire 186 K) pie et 194 b;

Vu la requête introduite simultanément par les mêmes requérants, qui demande l'annulation du même acte;

Vu les requêtes introduites les 16 et 30 janvier 1996 par lesquelles Yannick CHAUVAUX demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans les procédures en référé et en annulation;

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

Vu le rapport de M^{me} GUFFENS, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 16 février 1996 fixant l'affaire à l'audience du 26 février 1996;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me HAUMONT, avocat, comparaissant pour les requérants, et Me KERKHOF, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} GUFFENS, auditeur;

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

Considérant que les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

1. Par une demande dont il est accusé réception le 7 avril 1995, Yannick CHAUVAUX, agissant au nom de la S.A.

Brico-Décor, sollicite l'autorisation de construire à Florenville un hall commercial avec bureaux sur un terrain cadastré 186 L pie et 194 b. Au plan de secteur, ledit terrain se trouve pour partie en zone d'habitat à caractère rural, constituée par une bande de 50 m de large à front de voirie et pour partie en zone agricole.

Le projet développe une longueur de 65 mètres en façade sur 36 mètres de profondeur, soit une superficie de $\pm 1800 \text{ m}^2$ sur un terrain bâtissable de 2000 m^2 .

Est jointe, notamment, à la demande une notice d'évaluation préalable des incidences sommaire sur l'environnement.

2. La demande est soumise à une enquête publique, la surface de vente étant supérieure à 400 m^2 .

Celle-ci suscite le dépôt de réclamations fondées sur l'implantation de cette importante surface commerciale en pleine zone résidentielle et sur le débordement du projet de la zone à bâtir.

3. Le 24 avril 1995, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis préalable défavorable pour les motifs suivants :

" Attendu que suite à l'enquête (...) 3 réclamations ont été introduites dont une pétition comportant 117 signatures et que celle-ci est fondée;

Attendu que ce projet se trouve en zone d'habitat à caractère rural et qu'il pourrait nuire au bon aménagement des lieux;

Attendu que cette construction n'est pas compatible avec le voisinage immédiat".

4. Le 3 juillet 1995, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable.

5. Le 10 juillet 1995, le collège des bourgmestre et échevins refuse en conséquence le permis de bâtir.

Ce refus est notifié au requérant le 18 juillet 1995.

6. Par lettre reçue le 10 août 1995, Yannick CHAUVAUX introduit un recours auprès de la députation permanente contre le refus de permis de bâtir.

7. Le 16 octobre 1995, la direction des services techniques de la province de Luxembourg propose à la députation permanente de ne pas accueillir le recours.

8. Le 19 octobre 1995, la députation permanente prend la décision attaquée;

Considérant que, par requêtes introduites les 16 et 30 janvier 1996, Yannick CHAUVAUX demande à intervenir dans les procédures en référé et en annulation; qu'il y a lieu d'accueillir ces demandes;

Considérant que, selon l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant que les requérants prennent un moyen, le troisième de la demande, de la violation des articles 42, 43, 53, § 1^{er}, 184 et 227 du code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) ainsi que des prescriptions du permis de lotir délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Florenville le 3 juin 1992, en ce que le permis

de bâtir a été délivré en se fondant sur la considération que le bien concerné se situe en dehors du périmètre de ce lotissement, alors qu'en réalité, il y est compris, et sur ce qu'il en viole les prescriptions;

Considérant que la partie adverse fait observer que bien qu'il soit inclus dans le périmètre du lotissement, le bien figure sur le plan de lotissement en "zone non traitée actuellement" et échappe de ce fait aux prescriptions du lotissement;

Considérant que conformément à l'article 53, § 1^{er}, du CWATUP, le permis de lotir doit déterminer la destination détaillée de chaque lot et les conditions auxquelles la bâtisse est subordonnée;

Considérant que, comme en attestent le plan de lotissement et l'en-tête des prescriptions urbanistiques établies le 18 mars 1992, la demande de permis de lotir portait sur les parcelles cadastrées D n^{os} 185 a, 186 k et 194 b d'un seul tenant divisé en trois lots; que le lot 3, d'une contenance de plus ou moins 1 ha 50 a, était formé de la plus grande partie de la parcelle 186 k et de la parcelle 194 b, et était mentionné sur le plan de lotissement comme "zone non traitée actuellement";

Considérant que le fonctionnaire délégué a émis un avis favorable assorti d'une réserve, étant que l'ensemble de la propriété d'un seul tenant doit être repris au périmètre du lotissement et que chaque lot doit recevoir une affectation conforme aux plans en vigueur : en ce qui concerne le lot 3, celui-ci est situé par le plan de secteur, en partie, en zone d'habitat à caractère rural et, en partie, en zone agricole;

Considérant que le permis de lotir du 3 juin 1992 porte sur les parcelles 185 a et 186 k, cette dernière correspondant à une partie importante du lot 3, et prévoit

pour son titulaire l'obligation de respecter les conditions imposées par le fonctionnaire délégué dans son avis précité;

Considérant que le terrain cadastré 186 k et 194 b sur lequel porte le permis de bâtir litigieux fait, contrairement à ce qui est indiqué dans l'acte de division, partie du lotissement autorisé; que ce permis ne respecte pas les prescriptions urbanistiques du lotissement; qu'à supposer même qu'il soit possible de décider ultérieurement de l'affectation détaillée d'un lot faisant partie d'un lotissement, il n'en reste pas moins qu'une telle affectation et l'implantation du bâtiment doivent nécessairement être précisés dans un permis de lotir modificatif, et ce, d'autant plus qu'en l'espèce, l'assiette de la construction projetée englobe à nouveau la parcelle 194 b, qui avait finalement été distraite du permis de lotir sans doute parce qu'elle n'était pas encore la propriété des lotisseurs; que le moyen est, en l'état de la cause, sérieux;

Considérant que la construction d'un hall commercial de près de 2000 m² et de 8 m de haut à proximité immédiate des parcelles des requérants avec tous les inconvénients qui y sont inhérents et que ceux-ci décrivent dans leur requête, est effectivement de nature à leur causer un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être ordonnée sont réunies; qu'il y a lieu de prononcer la suspension de l'exécution immédiate du permis de bâtir;

Considérant que l'article 17, § 4, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat dispose comme suit :

" (...) Si la suspension a été ordonnée, il est statué sur la requête en annulation dans les six mois du prononcé de l'arrêt";

qu'un délai aussi bref ne saurait s'accommoder des délais ordinaires de la procédure; qu'il y a lieu de les réduire de la manière fixée au dispositif ci-après,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les demandes en intervention introduites par Yannick CHAUVAUX dans les procédures en référé et en annulation sont accueillies.

A dater de la notification du présent arrêt, la partie intervenante disposera d'un délai unique de soixante jours pour exposer ses moyens au fond ou, le cas échéant, pour compléter ceux-ci.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis de bâtir délivré par la députation permanente du conseil provincial du Luxembourg le 19 octobre 1995, autorisant Yannick CHAUVAUX à construire un hall commercial avec bureaux sur un terrain cadastré 186 L (lire 186 K) pie et 194 b.

Article 3.

Le délai pour l'introduction des mémoires en réponse et en réplique est réduit à trente jours.

Le délai pour l'introduction des derniers mémoires est réduit à quinze jours.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la XII^e chambre des référés, le six mars 1900 nonante-
six par :

MM. ANDERSEN, président de chambre,
LEROY, conseiller d'Etat,
LIENARDY, conseiller d'Etat,
M^{me} NOTEBAERT, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Ch. NOTEBAERT.

R. ANDERSEN.