

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 105.504 du 15 avril 2002

A.115.946/XIII-2514

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

contre :

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

Partie intervenante :

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

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 22 janvier 2002 par Robert DUPUIS, tendant à la suspension de l'exécution du permis "de bâtir" délivré le 29 novembre 2001 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Léglise à Monsieur et Madame VAN MALDEREN-HERAUT et relatif à la construction d'une maison d'habitation rue de la Garde de Dieu à Les Fossés, sur une parcelle cadastrée 2^{ème} division, section F, n° 712C7/pie;

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

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

Vu la demande de mesures provisoires sous astreinte introduite le 15 avril 2002 sous le bénéfice de l'extrême urgence par le même requérant;

Vu la requête introduite le 7 février 2002 par laquelle Yvan VAN MALDEREN demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu l'ordonnance du 15 avril 2002, notifiée aux parties par télécopie, convoquant celles-ci à comparaître le même jour à 15.00 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Jean LAURENT, loco Mes Benoît CAMBIER et Luc CAMBIER, avocat comparaissant pour le requérant, Mes Martin DENYS et Elise TAMIGNIAU, avocats, comparaissant pour la partie adverse, et Me Karel VAN ALSENOY, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier auditeur;

Vu l'article 27 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

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

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

1. Suivant avis de réception du 22 novembre 2001, les consorts VAN MALDEREN-HERAUT ont introduit une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une maison d'habitation rue de la Garde de Dieu à Les Fossés, au lieudit "Trou du Bois", sur une parcelle cadastrée 2^{ème} division, section F, n° 712C7/pie.

Selon les prescriptions du plan de secteur de Bertrix-Libramont-Neufchâteau, arrêté par l'Exécutif régional le 5 décembre 1984, les lieux sont situés en zone d'habitat à caractère rural. Les photographies produites illustrent un environnement rural à très faible densité d'habitat.

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

2. Le 20 décembre 2000, les bénéficiaires du permis de lotir ont cédé gratuitement à la commune une bande de terrain, d'une contenance de dix-huit centiares, le long de la voirie communale. Lors de l'instruction de la demande de permis de lotir, le commissaire-voyer avait imposé, le 3 février 1999, un nouvel alignement à 5,50 m de l'axe de la voirie.

Les demandeurs de permis d'urbanisme se sont d'abord heurtés à un refus de permis pour le même bien mais à propos d'un projet qui aurait nécessité des dérogations aux dispositions du permis de lotir, dérogations dont le dossier ne renseigne pas la teneur. Le refus, opposé le 10 novembre 2001, reproduit les motifs suivants de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué :

" Attendu que l'enquête réglementaire s'est déroulée du 23 mai au 08 juin 2001;

Considérant que durant cette période, deux réclamations ont été introduites;

Considérant que le Collège n'a pas délibéré sur le fondement de ces réclamations;

Vu l'avis favorable du commissaire-voyer du 29 mai 2001;

Attendu que la demande de dérogation ne fait pas l'objet d'une proposition motivée du Collège des Bourgmestre et Echevins conformément à l'article 114 du CWATUP;

Vu le contexte bâti existant;

Vu la structure du lotissement "Leyder" (...);

Attendu que le permis de lotir délivré le 14/12/2000 est frappé d'une requête en annulation auprès du Conseil d'Etat;

Attendu que le Conseil d'Etat n'a pas encore rendu son avis (sic) sur la demande d'annulation du permis de lotir;

Attendu que le permis de lotir délivré en date du 14 décembre 2000 prévoyait la réalisation de charges d'équipements;

Attendu que la réalisation de ces charges constitue un préalable obligatoire à toute vente de lot;

Considérant que le Collège n'a pas transmis à ce jour d'attestation de réalisation desdites charges;

Je refuse les dérogations sollicitées et invite le Collège à délivrer un refus du permis d'urbanisme".

3. A propos des effets du charroi supplémentaire prévisible, la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement renseigne : "Création d'1 cour ouverte en zone avant qui permet le parking (sic) et la manœuvre des visiteurs à l'habitation unifamiliale". Comme voie de desserte, les photographies jointes à la demande illustrent un chemin qui semble revêtu de gravier, d'une largeur approximative de trois mètres.

4. L'acte attaqué par les nouveaux recours a été pris le 29 novembre 2001. Il se limite à viser les dispositions réglementaires applicables et à constater que la nouvelle demande serait, cette fois, conforme aux prescriptions du permis de lotir. Le

dispositif impose, comme conditions particulières, l'utilisation de la brique du type "module 90" et la mise en conformité de l'installation individuelle d'épuration des eaux usées à l'avis du commissaire voyer du 27 novembre précédent.

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

5. Le lundi 15 avril 2002, le requérant demande au Conseil d'Etat de prononcer d'extrême urgence une mesure provisoire sous astreinte au motif que le bénéficiaire du permis a commencé les travaux le samedi 13 avril 2002 et les a poursuivis le dimanche 14 avril 2002 alors que la demande de suspension devait être examinée à l'audience du mardi 16 avril 2002.

Considérant que, par requête introduite le 7 février 2002, Yvan VAN MALDEREN demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que, en termes de plaidoirie, la partie adverse et, dans sa requête en intervention, la partie intervenante soulèvent un déclinatoire de juridiction, estimant que le litige porte sur des droits civils;

Considérant que l'acte attaqué est un permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de Léglise; qu'il s'agit d'un acte émanant d'une autorité administrative qui dispose d'un pouvoir d'appréciation; qu'aucun des moyens n'invoque la violation de dispositions de droit civil; qu'en conséquence le déclinatoire de juridiction ne peut être accueilli;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation des articles 107, § 1^{er}, 110 à 114 et 329 à 347 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et des articles 3.1.1., 4^o, et 5.5. des prescriptions urbanistiques générales du permis de lotir du 14 décembre 2000 ainsi que des principes généraux de bonne administration et du raisonnable, et de l'erreur manifeste d'appréciation sur les causes ou les motifs; qu'il soutient que les plans déposés

à l'appui de la demande de permis d'urbanisme s'écarteraient des prescriptions du permis de lotir, que pourtant, l'acte attaqué a été délivré sans respecter les formes et procédures prévues en cas de dérogation, notamment l'organisation d'une enquête publique et l'adresse au fonctionnaire délégué d'une proposition de dérogation formulée par le collègue; qu'en une première branche, il relève que l'article 5.5. des prescriptions littérales du permis de lotir interdirait la construction de volumes secondaires, qui briseraient la simplicité des lignes et des volumes tandis que les plans de la construction litigieuse indiquent que le garage constituerait un volume distinct du corps de logis, aussi bien dans son implantation que pour ce qui est de son gabarit; qu'en une seconde branche, il estime qu'en toute hypothèse, aucune dérogation n'aurait pu être accordée sur le point litigieux dès lors qu'elle s'écarterait d'une option urbanistique essentielle du lotissement; qu'ils ajoutent qu'au reste, l'acte attaqué n'est pas motivé sur la question litigieuse;

Considérant que les parties adverse et intervenante se bornent à affirmer que le nouveau projet serait entièrement conforme aux prescriptions du permis de lotir;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ainsi que des articles 110 à 114, 339 et suivants du CWATUP, de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs; que selon lui, l'acte attaqué ne serait pas motivé en la forme en ne faisant pas référence au refus de permis d'urbanisme initialement opposé à l'intervenant en raison de ce que les charges prévues dans le permis de lotir n'avaient pas été réalisées de sorte que le nouvel acte exprimerait un revirement d'attitude injustifié;

Considérant que la partie intervenante écrit que "Il résulte du développement du moyen que c'est en effet la partie adverse qui n'a pas compris le «revirement», alors que le permis attaqué est actuellement tout à fait conforme aux prescriptions (et que pour la première demande il y avait lieu d'accorder une dérogation)";

Considérant que le permis attaqué ne contient aucune motivation;

Considérant que la seule circonstance qu'un projet serait conforme à un plan particulier d'aménagement ou à un permis de lotir ne dispense pas l'administration de son obligation de justifier sa décision au regard du bon aménagement des lieux; qu'a fortiori, il appartenait à l'administration de dire en quoi la nouvelle demande satisfaisait aux prescriptions du permis de lotir alors spécialement qu'une demande antérieure, dont on ignore le contenu, avait été rejetée peu auparavant; que l'attitude de la commune est d'autant moins compréhensible qu'elle savait, ou aurait dû savoir, que l'immeuble litigieux viendrait s'implanter à proximité immédiate de l'habitation du requérant et que celui-ci avait déjà exprimé son opposition au projet en introduisant un recours contre le permis de lotir et une réclamation lors de l'enquête qui a abouti au refus de la première demande; que le quatrième moyen est sérieux; que, partant, le deuxième moyen doit ainsi, en l'état actuel du dossier, être tenu pour sérieux;

Considérant qu'au titre du préjudice grave et difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué, le requérant fait valoir que la réalisation du projet litigieux porterait atteinte au droit fondamental à la protection d'un environnement sain garanti par l'article 23, alinéa 3, 4°, de la Constitution ainsi qu'au droit au respect de la vie privée du requérant, liberté inscrite à l'article 8 de la convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales; qu'il ajoute que, venant s'implanter à quelques mètres de l'habitation du requérant, la construction projetée le priverait de lumière et de la vue qu'il possède sur une vaste étendue agricole; qu'il estime qu'une telle promiscuité ne serait pas naturelle en milieu rural et qu'il a été jugé que constitue un préjudice grave difficilement réparable le fait, pour le voisin immédiat de la construction autorisée, d'être privé d'une partie importante de sa vue ou de sa lumière, a fortiori lorsque la vue porte sur un paysage, et que le placement d'un poteau électrique particulièrement inesthétique devant les fenêtres du demandeur accroîtrait la gravité du préjudice; qu'il soutient que, outre l'accroissement du trafic, l'étroitesse de la voirie provoquerait des désagréments lors des manoeuvres des véhicules et qu'il existerait un risque de pollution de la rivière des Vieilles Roches et des zones humides attenantes, inscrites en zone verte; qu'il affirme que l'aménagement "en ruban", auquel la Région wallonne serait d'ailleurs hostile, porterait gravement atteinte au bon aménagement du territoire; qu'à son avis, la gravité des illégalités qui affecteraient le permis de lotir pourrait aussi être prise en compte pour

apprécier l'importance du préjudice, dès lors que le requérant n'aurait pu demander la suspension d'un acte qui, à lui seul, n'autorise pas la réalisation des constructions; qu'enfin, il rappelle la pratique selon laquelle, après l'annulation d'un permis d'urbanisme, les pouvoirs publics ne demandent qu'exceptionnellement la remise en état des lieux à titre de mesure de réparation;

Considérant que l'acte attaqué autorise la construction d'un immeuble d'habitation; qu'il est indéniable que, de par sa situation et son gabarit, cet immeuble ferait perdre au requérant une partie non négligeable de vue et de lumière; que s'il est exact que dans une zone d'habitat à caractère rural, il est normal que des immeubles d'habitation soient érigés, cela ne signifie nullement que n'importe quel immeuble d'habitat puisse y être construit n'importe comment; que la construction d'un immeuble dont le permis d'urbanisme est entaché d'illégalités peut causer, en l'espèce, un risque de préjudice grave et difficilement réparable; que le caractère difficilement réparable résulte aussi de la circonstance que, à défaut de suspension de l'exécution du permis, la procédure de rétablissement des lieux dans leur pristin état ou la mise en conformité dudit immeuble sont aléatoires:

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;

Considérant que le requérant demande que soient ordonnés, au titre de mesures provisoires, l'arrêt des travaux entrepris sur le bien cadastré 2^{ème} division, section F n° 712C7, lot n° 2 sis rue de la Garde de Dieu à Les Fossés-Léglise, l'apposition par la commune de Léglise de scellés sur lesdits travaux et la mise en oeuvre de toutes mesures pour les arrêter, et ce sous peine d'une astreinte de 1.000 euros à charge de chacune des parties adverse et intervenante par jour de retard apporté à l'exécution du présent arrêt;

Considérant que l'article 17, § 5, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat n'autorise l'imposition d'une astreinte qu'à une autorité administrative et non à un particulier;

Considérant qu'en égard aux circonstances de la cause, il y a lieu de prononcer les mesures provisoires définies au dispositif du présent arrêt et une astreinte fixée à 2.500 euros,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

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

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis "de bâtir" délivré le 29 novembre 2001 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Léglise à Monsieur et Madame VAN MALDEREN-HERAUT et relatif à la construction d'une maison d'habitation rue de la Garde de Dieu à Les Fossés, sur une parcelle cadastrée 2^{ème} division, section F, n° 712C7/pie.

Article 3.

Il est interdit à la partie intervenante de poursuivre, elle-même ou par toute autre personne, les travaux actuellement entamés ou d'exécuter sous quelque forme que ce soit le permis d'urbanisme précité.

Article 4.

Il est ordonné à la commune de Léglise de veiller au respect du dispositif du présent arrêt sous peine d'une astreinte à sa charge fixée à 2.500 euros par jour en cas de non-respect de l'article susmentionné, à partir de la notification du présent arrêt.

Article 5.

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

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Article 6.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 7.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le quinze avril deux mille deux par :

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

Le Greffier,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.