

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 159.984 du 12 juin 2006

A.173.787/XIII-4191

En cause : **PARISSE** Eric,
ayant élu domicile chez
Me Nathalie VAN DAMME, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

1. la Commune de Hotton,

ayant élu domicile chez
Me Frédéric HUART, avocat,
Petite-Rue-de-la-Vallée 12
6990 Hotton,

2. la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

MARISCHAL Edmond,
ayant élu domicile chez
Me Damien FISSE, avocat,
rue de la Gare 10/9
6980 La Roche-en-Ardenne.

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

Vu la demande introduite le 9 juin 2006 par Eric PARISSE, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la décision du Collège des bourgmestre et échevins de la Commune de Hotton du 29 mai 2006 autorisant Edmond MARISCHAL à construire un garage rue du Thier n° 1 à HOTTON-MELREUX, cadastré section A, n° 510 b 2;

Vu l'ordonnance du 9 juin 2006, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 12 juin 2006 à 14 heures;

Vu le dossier administratif de la première partie adverse;

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

Entendu, en leurs observations, Me N. VAN DAMME, avocat, comparaisant pour le requérant, Me Fr. HUART, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me A. VERMOTE, loco Me D. FISSE, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au 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 utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. Le 25 janvier 2006, Edmond MARISCHAL demande un permis

d'urbanisme pour la construction d'un "garage" sur un bien sis rue du Thier, 1 à Hotton-Melreux, cadastré section A, n° 510 b 2.

2. La profondeur du bâtiment à construire étant de plus de 15 mètres et dépassant de plus de 4 mètres les bâtiments contigus, une enquête publique est réalisée en application de l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

3. Eric PARISSE et son épouse introduisent une réclamation, dénonçant principalement l'implantation qui ne tient pas compte de la limite réelle de son terrain et précisent que même si le plan d'implantation est corrigé, le projet est pour eux inacceptable en raison de son implantation sur la limite de propriété et du parement du bâtiment. Ils attirent également l'attention sur le fait qu'ils vont "certainement subir des nuisances du fait de cette annexe professionnelle".

4. Le 20 mars 2006, un plan de bornage délimite les propriétés du réclamant et du demandeur de permis.

5. A une date inconnue, Edmond MARISCHAL dépose des plans modificatifs qui rectifient les limites de propriété et proposent un autre parement.

6. Le 4 mai 2006, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable sur la demande.

7. Le 12 mai 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Hotton délivre le permis sollicité. Celui-ci, qui constitue l'acte critiqué, est motivé comme suit :

" (...) "

Considérant que Monsieur MARISCHAL Edmond de 6990 MELREUX, rue du Thier n° 11 a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 6990 HOTTON-MELREUX, rue du Thier n° 1, cadastré section A n° 510 B2 et ayant pour objet la construction d'un

garage;

Considérant que la demande de permis a été déposée à l'Administration communale contre récépissé daté du 25 janvier 2006;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Marche adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 mars 1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du projet de plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de l'Ourthe qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005 relatif au livre II du Code de l'Environnement contenant le Code de l'Eau qui prévoit que toute nouvelle habitation doit être équipée d'un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux urbaines résiduelles;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : dérogation au CWATUP : article 330, 2^o bâtiment d'une profondeur de plus de 15 mètres et dépassant de 4 mètres les bâtiments contigus;

Considérant qu'une réclamation a été introduite, qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée; que le Collège en a délibéré;

Considérant que seul le gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder une dérogation;

Considérant que l'avis préalable du fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 27 janvier 2005 en application de l'article 107, §2, -109- du Code précité; que son avis est favorable; que son avis préalable est libellé et motivé comme suit :

« Considérant que la demande se rapporte à un bien situé à environ 130 mètres d'un site Natura 2000 (BE 34004);

Considérant que l'objet de la demande se situe à proximité d'un réseau autonome des voies lentes;

Considérant que l'objet de la demande est situé dans la bassin hydrologique de l'Ourthe et dans le bassin versant de l'Ourthe en amont de confluent avant l'Eau d'Heure;

Vu le rapport de la CCAT du 14 mars 2006;

Vu l'enquête publique ayant eu lieu du 27 janvier au 10 février 2006

dont il ressort une lettre de réclamation liée aux limites de propriétés et au matériau de parement;

Considérant que, suite à cette réclamation, un plan de bornage a été réalisé et approuvé par les réclamants et que le matériau de parement a été modifié pour présenter un moindre impact dans l'environnement;

Vu le rapport du Collège des bourgmestre et échevins daté du 4 avril 2006, j'émetts en ce qui me concerne un avis favorable sur le projet de construction».

(...)"

8. En violation de l'article 343 du CWATUP, le permis d'urbanisme n'a pas été notifié au requérant alors qu'il avait participé à l'enquête publique. Il en a pris connaissance par le début des travaux, lesquels ont commencé le 29 mai 2006, alors que le permis n'était pas encore exécutoire;

Considérant qu'à l'audience du 12 juin 2006, l'avocat d'Edmond MARISCHAL a déposé une requête par laquelle celui-ci demande à intervenir dans la procédure en référé d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la première partie adverse et la partie intervenante contestent l'intérêt au recours à la procédure d'extrême urgence en raison du fait que les travaux d'érection des murs seraient terminés; que la partie intervenante précise que les travaux de maçonnerie sont achevés ou seront achevés en fin de journée; que la première partie adverse estime que le préjudice invoqué est dès lors consommé;

Considérant qu'il y a lieu d'observer qu'en violation de l'article 343 du CWATUP, le permis d'urbanisme n'a pas été notifié au requérant et qu'en violation de l'article 119, § 2, alinéa 3, du CWATUP, les travaux ont été entamés alors que le permis n'était pas encore exécutoire; qu'il ressort des débats d'audience qu'interpellée par le requérant, l'administration communale de Hotton a refusé d'ordonner l'interruption des travaux et que la partie intervenante a accéléré ceux-ci à la suite de l'introduction de la demande de suspension; que les travaux, entamés

illégalement, ne sont pas encore achevés puisque ne sont réalisés que les travaux de maçonnerie; qu'au titre de préjudice grave difficilement réparable, le requérant invoque les nuisances sonores qui pourront résulter de l'utilisation de cette construction; qu'il résulte de l'ensemble de ces éléments que le requérant garde un intérêt à sa demande de suspension introduite selon la procédure d'extrême urgence;

Considérant que le requérant prend un moyen, le second de la demande, de la violation de l'article 26 du CWATUP, du plan de secteur de Marche, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de l'effet utile de l'enquête publique; qu'il expose que le terrain litigieux se trouve en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur, que le "garage" projeté n'est non pas un garage privé mais plus vraisemblablement un atelier à l'usage de la boucherie existante; qu'il fait valoir que, dès lors que l'acte attaqué autorise une activité autre que résidentielle, il devait démontrer que cette activité serait bien compatible avec le voisinage immédiat et ne mettrait pas en péril la destination principale de la zone; qu'il observe que le permis critiqué ne comporte aucune justification à cet égard; qu'il conclut que cette absence de motivation formelle constitue une illégalité manifeste; qu'il ajoute que l'incompatibilité de la construction avec le voisinage avait été dénoncée par lui lors de l'enquête publique et que le principe de l'effet utile de l'enquête publique imposait une réponse justifiée des autorités sur ce point;

Considérant que la première partie adverse estime que le permis répond à la réclamation puisque, dans l'avis du fonctionnaire délégué reproduit dans l'acte, il est précisé que "suite à celle-ci un plan de bornage a été réalisé et approuvé par les réclamants et que le matériau de parement a été modifié pour présenter un moindre impact dans l'environnement";

Considérant qu'à l'audience, la partie intervenante a précisé que le garage projeté est destiné à entreposer du matériel lié au commerce de la boucherie, ainsi qu'à deux frigos et du matériel administratif; que le "garage"

projeté sert donc d'annexe à l'activité de la boucherie implantée sur les lieux; que cet élément est corroboré par les pièces du dossier, notamment par le formulaire "Statistique des permis de bâtir" relatif aux "bâtiments destinés exclusivement ou principalement à un autre usage que l'habitation" et par les plans annexés montrant l'ampleur du bâtiment et indiquant une communication entre celui-ci et la boucherie, ainsi que par le fait que la partie intervenante ne réside pas sur place;

Considérant que, s'agissant d'une zone d'habitat à caractère rural et compte tenu des éléments de fait précités, il appartenait aux parties adverses de s'enquérir de la destination exacte du "garage" et d'opérer en conséquence, conformément à l'article 26 du CWATUP, un examen de la compatibilité avec le voisinage, lequel doit ressortir de la motivation; qu'en l'espèce, la motivation ne laisse apparaître aucun examen de cette compatibilité alors même que le requérant avait dans sa réclamation attiré l'attention des parties adverses sur la question des "nuisances du fait de cette annexe professionnelle"; que le moyen est sérieux;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, le requérant fait valoir tout d'abord une perte d'ensoleillement du fait de l'érection de ce bâtiment sur la limite mitoyenne des terrains; qu'il écrit avoir constaté que le mur qui n'avait au moment du dépôt de sa demande, qu'une hauteur de trois mètres, lui cause une ombre importante dès trois heures de l'après-midi alors que c'est le plein été et que cette ombre couvre ensuite tout le bien; qu'il souligne que les conséquences de perte d'ensoleillement seront encore plus significatives en hiver; que, par ailleurs, il affirme que le bâtiment autorisé crée un sentiment d'enfermement et d'enterrement tant dans son jardin que dans sa maison; qu'il observe qu'au point le plus proche, le mur est implanté à deux mètres de la maison; qu'il dépose des photos montrant la vue sur ce mur à partir du salon et de la chambre à coucher; qu'il écrit enfin craindre que les nuisances qu'il subit déjà du fait des moteurs des installations existantes ne soient amplifiées si les moteurs sont installés sur la limite mitoyenne à l'arrière du bâtiment à construire;

Considérant qu'il ressort de la configuration des lieux que l'arrière

de la maison du requérant donne sur un jardin globalement trapézoïdal; que le mur du bâtiment projeté se situe sur le côté latéral gauche de ce trapèze, en sorte que le requérant aura une vue permanente sur ce mur long de plus de treize mètres, haut d'environ quatre mètres et démarrant à deux mètres du coin arrière gauche de son habitation; qu'il en résultera à l'évidence une perte de luminosité et un effet d'enfermement comme les photos les démontrent; que, par ailleurs, le risque de nuisances sonores importantes n'est pas exclu puisque, comme cela a été dit à l'audience, deux frigos devraient y être installés; qu'il en résulte que le risque de préjudice grave difficilement réparable est établi;

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

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Edmond MARISCHAL dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution de la décision du Collège des bourgmestre et échevins de la Commune de Hotton du 29 mai 2006 autorisant Edmond MARISCHAL à construire un garage rue du Thier n° 1 à HOTTON-MELREUX, cadastré section A, n° 510 b 2.

Article 3.

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 4.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 5.

Les dépens de l'intervention, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge de la partie intervenante.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, siégeant en référé, le douze juin deux mille six par :

Mme GUFFENS,

président de chambre f.f.,

M. HARMEL,

greffier assumé.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

P. HARMEL.

S. GUFFENS.