

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 67.128 du 27 juin 1997

A.72.606/III-22.829

En cause : **DEMELENNE** Noëlle,
ayant élu domicile chez
Me Philippe CAVENAILE, avocat,
rue Hoyoux 78
4040 Herstal,

contre :

1. **la Commune de Neupré**,
ayant élu domicile chez
Mes Robert XHARDE et
Jean-Louis GILISSEN, avocats,
rue Collard Trouillet 47
4100 Seraing,
2. **la Région wallonne**, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

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

Vu la demande introduite le 23 décembre 1996 par Noëlle DEMELENNE, qui tend à la suspension de l'exécution du "permis de bâtir du 24 octobre 1996 que s'est délivrée à elle-même l'administration communale de Neupré pour la construction, transformation et extension de l'école primaire sur le terrain de l'immeuble sis rue du Centre à Plainevaux et appartenant à l'administration communale de Neupré";

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

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

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

Vu l'ordonnance du 4 juin 1997 fixant l'affaire à l'audience du 18 juin 1997;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me CAVENAILE, avocat, comparaissant pour la requérante, Me GILISSEN, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me WEINSTOCK, loco Me LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, M. NEURAY, auditeur;

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 peuvent être résumés comme suit :

1. Selon l'accusé de réception délivré le 8 août 1995, un projet de construction portant sur la transformation et l'extension de l'école primaire située rue du Centre à Plainevaux a été introduit pour le compte et auprès de la première partie adverse. Il s'agirait d'un

nouveau bâtiment de trois niveaux, implanté perpendiculairement à l'école existante avec, entre les deux ailes, la cour de récréation. Les maçonneries seraient en moellons et les baies en briques, avec des éléments moins traditionnels tels une baie vitrée verticale sur toute la hauteur d'une façade latérale (correspondant à la cage d'escalier), des arcs en plein cintre et des châssis en aluminium.

2. Selon les prescriptions du plan de secteur de Liège, arrêté le 26 novembre 1987 par l'Exécutif régional, les lieux sont situés en zone d'habitat à caractère rural avec surimpression en zone d'intérêt culturel, historique ou esthétique (ZICHE). S'agissant d'une "commune décentralisée", la première partie adverse est aussi dotée d'un schéma de structure communal et d'un règlement communal d'urbanisme.

3. Une enquête publique a été ouverte du 9 au 25 août 1995 et a donné lieu à quatre réclamations, dont celle de la requérante. Pour l'essentiel, les griefs portent sur la conception architecturale du projet, ses dimensions et matériaux, jugés contraires au bâti traditionnel des villages du Condroz. L'intégration des nouveaux bâtiments à leur environnement est considérée défavorablement, compte tenu de leur localisation au centre d'un village rural, surtout composé de petites maisons, et de la proximité du ruisseau du Thier, bordé de grands arbres. Il est proposé de construire "en ligne" et dans le prolongement de la construction existante, plutôt qu'en angle droit.

4. Le 4 septembre suivant, la commission consultative communale d'aménagement du territoire a rendu un avis favorable, sauf deux abstentions, aux motifs suivants :

" Vu les 4 réclamations reçues, particulièrement de la part des habitants de la rue du Thier;

Considérant toutefois que pour être en relation avec la construction existante et répondre aux besoins de la future destination, la demande est en contradiction avec les prescrits de la zone 1/2 en ce qui concerne la hauteur sous gouttière (8 m au lieu de 7 m), la profondeur supérieure à 15 m;

Considérant en effet qu'il s'agit ici d'un futur établissement scolaire et non d'une habitation traditionnelle";

Après s'être opposé au projet le 23 août 1995, le service communal d'incendie a, le 29 septembre suivant, émis un avis favorable conditionné par des améliorations dans la résistance au feu et l'installation d'un dispositif d'alarme doté d'une alimentation électrique de substitution.

Le 8 novembre 1995, le conseil de la requérante et l'architecte Richard GRITTEN ont rédigé un "rapport d'avis", décrivant les lieux et le projet contesté, et relevant une série d'infractions aux lois et règlements sur l'urbanisme.

5. Un nouveau projet a été élaboré et a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 29 février 1996. La seule modification par rapport au projet antérieur est l'ajout d'un escalier de secours externe, du côté de la cour de récréation.

La notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement qui y était jointe évoque une "Extension par volumes simples respectant les gabarits voisins, les matériaux existants", considérant qu'il n'y a aucune incompatibilité avec le voisinage étant donné qu'une école existe déjà au même endroit. En particulier, le bruit de la cour de récréation et le charroi seraient maintenus dans les limites existantes.

6. Une seconde enquête publique, organisée du 1^{er} au 18 mars 1996, a donné lieu à une réclamation, émanant du conseil de la requérante, rappelant les griefs formulés lors de la première consultation et considérant que la présence de l'escalier de secours ne ferait qu'accentuer le caractère inesthétique de l'ensemble.

La commission consultative communale a donné un avis favorable, unanime, le 6 mai suivant. Celui que le collège des bourgmestre et échevins a transmis à la Région daté du 30 mai 1996, expose, en guise de motivation :

" Considérant que les réclamations déposées sont recevables mais non fondées sachant que les arguments développés ne sont pas de nature à considérer le projet comme constituant un mauvais aménagement des lieux";

7. Le 8 août 1996, le fonctionnaire délégué a indiqué à la commune que certains éléments renseignés étaient inexacts, notamment la hauteur sous corniche, qui serait en réalité de huit mètres, et que plusieurs aspects du projet nécessitaient une dérogation au règlement communal d'urbanisme. Un nouvel avis de la commission consultative communale, plus élaboré, a été émis le 2 septembre 1996. Ses motifs, reproduits dans l'avis du collège du 9 ou 12 septembre 1996 sont les suivants :

" Après lecture des courriers, analyse des documents déposés par l'auteur de projet et discussions utiles, la CCAT motive les points de dérogation comme suit :

1) la dérogation relative à la hauteur sous gouttière se justifie par :

- le maintien et la continuité du gabarit du bâtiment existant, déjà en dérogation par rapport aux dispositions réglementaires puisque la hauteur sous gouttière actuelle est supérieure à 7 m en façades avant et arrière et que le projet d'extension ne fait que s'aligner sur ces hauteurs;
- le respect de la conception du bâtiment existant dans l'extension de manière à s'aligner sur les niveaux d'étages actuels;
- la destination de bâtiments publics et non privés où un nombre de classes minimum, de superficie fixée par des normes légales est obligatoire.

Seule la construction en hauteur permet de trouver le meilleur compromis. De plus, l'intervention du ministère de l'Education, par l'entremise du fonds des bâtiments scolaires, nous impose des directives draconiennes.

- la situation particulière et la volonté de respecter les reliefs du sol actuel dans la conception nouvelle;

2) l'extension est à considérer comme volume principal et non secondaire pour les motifs suivants :

- la construction nouvelle s'implante le long d'un espace public;

En effet, la notion d'espace public ne s'applique pas uniquement à la voirie et ses dépendances mais s'applique aussi à tout élément destiné ou utilisé comme place, ensemble, espace, lieu de rencontre ouvert, ...

N'oublions pas également que la place sise à côté de l'école a toujours été utilisée comme telle (parking, plaine de jeux, fête foraine, ...).

- l'administration communale a, en 1991, adopté le projet d'aménagement du centre de Plainevaux;

Ce dernier prévoyait déjà l'implantation scolaire en ce compris l'extension à l'endroit repris à la demande de bâtir.

- la profondeur maximum de bâtisse doit dès lors être prise non pas par rapport à la voirie mais par rapport à l'espace public.

Elle reste inférieure à 15 m et est conforme au RCU. De plus, la façade côté espace public est la façade principale (entrée de l'école).

3) en conclusion, sachant que chaque entité souhaite sa propre infrastructure scolaire, que tant la population que l'autorité communale ont émis le souhait de voir se développer une antenne scolaire à Plainevaux et que les directives et options du schéma de structure communal sont respectées, la CCAT émet un avis favorable au dossier présenté à l'unanimité".

8. Le 16 octobre 1996, le fonctionnaire délégué a autorisé des dérogations au règlement communal d'urbanisme en résumant les motifs de l'avis précité.

9. Le permis qui fait l'objet des recours a été délivré le 24 octobre suivant. Sa motivation se réduit à l'affirmation selon laquelle "la demande présentée ne

constitue pas un mauvais aménagement des lieux et est compatible avec l'environnement". Le conseil de la requérante a été averti de l'existence de l'acte par lettre du 7 novembre 1996;

Considérant que la requérante expose comme suit le préjudice grave difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué :

" Que l'exécution du permis de bâtir conduirait à la création d'un nouveau bâtiment dont la hauteur dénature la vue dont bénéficient les différents riverains, en contrariété totale avec le caractère pittoresque du lieu-dit, en rupture totale avec l'harmonie du bâtiment ancien existant et en contradiction avec l'architecture traditionnelle rurale du site qui se situe au milieu d'un village ancien, caractérisé par des constructions de style condrusien.

Que la construction d'un pareil bâtiment de plus grande taille constituerait un préjudice difficilement réparable";

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le bâtiment qui fait l'objet du permis attaqué aura des dimensions proches de celui qui existe et qu'il jouxtera ; que le nouveau bâtiment sera revêtu de "moellons teinte idem existant", que le toit sera recouvert de "tuiles idem existant" et qu'il présente une physionomie semblable à celle du premier bâtiment; que les contradictions alléguées par la requérante entre l'immeuble projeté et son environnement ne paraissent pas établies de manière aussi évidente qu'elle le soutient; que, quant à la vue de la requérante, il n'apparaît pas qu'elle sera gravement dénaturée, ce d'autant plus que des arbres séparent l'immeuble de la requérante de celui qui est projeté; qu'au surplus, le préjudice est décrit en termes succincts;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article unique.

La demande de suspension est rejetée.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la III^e chambre des référés, le vingt-sept juin 1900
nonante-sept par :

MM. GEUS, président de chambre,
HANOTIAU, président de chambre,
M^{mes} DAURMONT, conseiller d'Etat,
NOTEBAERT, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Chr. NOTEBAERT.

J.-Cl. GEUS.