

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 75.913 du 24 septembre 1998

A.79.120/XIII-702

En cause : **BOXUS** Baudouin,
ayant élu domicile chez
Mes Yves RANSCELOT et
Etienne GREGOIRE, avocats,
avenue Blonden 21
4000 Liège,

contre :

1. **la Commune de Donceel,**
2. **la Région wallonne,** représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **BOXUS** Joseph,
2. **MALEMPRE** Fabienne,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Robert DELVAUX, avocat,
rue de la Bruyère 14
4160 Vien-Anthisnes.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 26 juin 1998 par
Baudouin BOXUS, tendant à la suspension de l'exécution de
la délibération du collège des bourgmestre et échevins de

la commune de Donceel du 3 juin 1998 accordant à M. et M^{me} BOXUS-MALEMPRE un permis de bâtir une maison d'habitation sur une parcelle sise à Donceel, rue Ribatte, cadastrée section B, n° 101 f;

Vu la requête introduite le 28 juillet 1998 par le même requérant qui demande l'annulation du même acte (recours A.79.585/XIII-776);

Vu la requête introduite le 13 juillet 1998 par laquelle Joseph BOXUS et Fabienne MALEMPRE demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé;

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

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

Vu l'ordonnance du 31 juillet 1998 fixant l'affaire à l'audience du 10 septembre 1998 à 10.30 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me E. GREGOIRE, avocat, comparaissant pour le requérant, M. D. PAQUOT, secrétaire communal, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me R. DELVAUX, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSKY,
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 se pré-
sentent comme suit :

1. Le 28 février 1997, M. et M^{me} BOXUS-MALEMPRE
introduisent une demande de certificat d'urbanisme n° 1
concernant un bien sis à Donceel, rue Ribatte, cadastré
section B, n° 101 f.

Le certificat, délivré le 27 mars 1997, renvoie à
l'avis du fonctionnaire délégué, que le collège dit parta-
ger entièrement. Cet avis est rédigé comme suit :

" La parcelle est reprise en partie en zone d'habi-
tat à caractère rural et pour plus de la moitié en zone
agricole au plan de secteur de Huy-Waremme, approuvé par
A.R. du 20/11/1981.

Elle se situe également à proximité de bâtiments
classés : Eglise St-Pierre et Ferme Degive.

Le terrain ne possède pas d'accès à une voie
suffisamment équipée et aménagée (chemin agricole étroit
et non équipé).

En vertu de l'article 47 du CWATUP, la parcelle
n'a pas la qualité d'un terrain à bâtir.

De plus, le site concerné est très homogène. Les
bâtiments alentours présentent une forte qualité intrin-
sèque.

En outre, la parcelle est située à environ 1 m 50
au-dessus de la voirie et à près de 2 m au-dessus de la
parcelle cadastrée 100 m. Les implications au niveau du
terrain naturel et de la parcelle voisine doivent être
envisagées.

Moins de la moitié de la parcelle est située en
zone d'habitat à caractère rural. Les contraintes
importantes doivent être considérées.

En l'occurrence, je ne puis répondre favorablement
à la demande dont objet repris sous rubrique.

La destination indiquée sans restriction dans un certificat d'urbanisme et les conditions qu'il impose pour une parcelle ou une partie de parcelle, restent valables pendant un an à compter de la délivrance du certificat".

2. Le 29 octobre 1997, M. et M^{me} BOXUS-MALEMPRE introduisent une demande de certificat d'urbanisme n° 2 concernant le même bien.

Le certificat, délivré le 9 février 1998, reproduit l'avis du fonctionnaire délégué, que le collège partage à nouveau entièrement.

Cet avis est rédigé comme suit :

" La parcelle est reprise en zone d'habitat à caractère rural et agricole du plan de secteur de Huy-Waremme approuvé par A.R. du 20/11/1981. Elle se situe également à proximité de bâtiments classés : Eglise St-Pierre et Ferme Degive.

1) Attendu que la parcelle se situe en zone d'habitat sur 25 m de largeur de façade.

Attendu que l'habitation s'implante dans la zone d'habitat à caractère rural précité et ne déborde pas dans la zone agricole.

2) Attendu que des garanties peuvent être données en ce qui concerne l'équipement en eau de la voirie (se référer au courrier de la S.W.D.E. du 2 septembre 97 et à la garantie bancaire établie par la Générale de Banque en date du 22/09/97).

3) Attendu que le bâtiment présente une volumétrie simple, une hauteur sous corniche satisfaisante.

Vu l'avis de la CILE du 8/1/98.

Vu l'avis du SRI du 22/12/97 qui stipule que la situation paraît satisfaisante (dimensions de voirie, distance voirie-bâtiments).

Le projet est conforme au bon aménagement des lieux à condition que :

1. des garanties concernant l'équipement en électricité soient fournies dans le cadre de la demande de permis de bâtir;

2. l'épuration se réalisera en conformité avec la réglementation en vigueur et dans le respect des impositions émises par la CILE;
3. les modifications de terrain le long de la parcelle cadastrée 100 m (pignon est) et en façade arrière se limitent à 50 cm;
4. l'avis du SRI soit respecté;
5. l'avis de la CILE soit respecté".

3. Le 2 octobre 1997, M. et M^{me} BOXUS-MALEMPRE introduisent auprès du collège des bourgmestre et échevins de Donceel une demande de permis de bâtir en vue de construire une maison d'habitation sur ladite parcelle. Il est accusé réception de cette demande le 19 février 1998.

4. Le 3 mars 1998, l'administration communale adresse la lettre suivante au fonctionnaire délégué :

" M. et M^{me} BOXUS-MALEMPRE viennent d'introduire auprès de nos services une demande d'autorisation de bâtir une maison d'habitation sur un bien appartenant à M. André BOXUS situé comme précisé sous rubrique.

M. André BOXUS a précédemment demandé pour le même bien un certificat d'urbanisme n° 1 et un certificat d'urbanisme n° 2, pour lesquels vous avez rendu les avis référencés sous rubrique.

Afin de rendre un avis préalable en meilleure connaissance de cause, le collège des bourgmestre et échevins souhaiterait que vous précisiez votre position, qui lui paraît avoir évolué entre le premier et le second avis.

Le certificat d'urbanisme n° 1 concluait en effet négativement quant à l'objet de la demande. Le certificat d'urbanisme n° 2 admettait quant à lui la conformité du projet au bon aménagement des lieux, moyennant respect de quelques conditions relatives à l'équipement du terrain.

Nous pouvons comprendre que par suite de l'affinement du projet accompagnant la deuxième demande d'avis vous ayez revu votre position quant au respect du zonage inscrit au plan de secteur (cf. premier attendu du C.U. n° 1) et admis sur ce plan la requête du demandeur.

Ce qui, de prime abord, nous surprend davantage, c'est que dans votre second avis on ne trouve plus

aucune trace des autres objections formulées antérieurement :

«Elle (la parcelle) se situe également à proximité de bâtiments classés : Eglise St-Pierre et Ferme Degive.

Le terrain ne possède pas d'accès à une voie suffisamment équipée et aménagée (chemin agricole étroit et non équipé).

(...) De plus, le site concerné est très homogène. Les bâtiments alentours présentent une forte qualité intrinsèque.

En outre, la parcelle située à environ 1 m 50 au-dessus de la voirie et à près de 2 m au-dessus de la parcelle cadastrée 100 m. Les implications au niveau du terrain naturel et de la parcelle voisine doivent être envisagées.

Moins de la moitié de la parcelle est située en zone d'habitat à caractère rural. Les contraintes importantes doivent être considérées.

En l'occurrence, je ne puis répondre favorablement à la demande dont objet repris sous rubrique».

Ces données objectives reprises au paragraphe précédent n'ayant pas changé, nous souhaiterions que vous motiviez davantage les raisons qui vous ont amené à apprécier différemment la situation et à rendre un avis positif sur le certificat d'urbanisme n° 2".

Le même jour, une lettre similaire est adressée à la direction du contrôle de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine.

5. Le fonctionnaire répond ce qui suit, par une lettre du 24 mars 1998 :

" J'ai l'honneur d'accuser réception de votre courrier de ce 3 mars.

Permettez-moi de m'étonner de la teneur de votre courrier dans la mesure où il apparaît clairement de l'analyse du CU2 (qui je vous le rappelle précise notamment le parti architectural) que le projet a répondu aux points relevés dans le CU1 (celui-ci comme - vous le soulignez - juge uniquement de la compatibilité de la demande avec l'affectation au plan de secteur).

Les éléments compris dans le second dossier ont démontré :

- . les possibilités d'équipement de la voirie et son aménagement satisfaisant;
- . l'intégration du bâtiment projeté (gabarit, volumétrie, traitement architectural, matériaux adaptés) dans le site concerné;
- . le respect du terrain naturel, une condition de mon avis étant de réduire les remblais le long de la parcelle 100 m;
- . le respect du zonage du plan de secteur (l'habitation étant entièrement implantée dans la zone d'habitat à caractère rural).

Croyez donc bien que l'analyse des divers dossiers s'est réalisée en toute objectivité".

6. Le 20 mai 1998, le collège des bourgmestre et échevins émet, sur la demande, l'avis suivant :

" Le collège des bourgmestre et échevins partage les avis émis par le fonctionnaire délégué dans ses certificats d'urbanisme n° 1 (F 02210/64023/CU1/97.1/U34 PW/JB e/FF) et n° 2 (U 38/PW/MRB).

Le collège des bourgmestre et échevins souhaite cependant que l'esprit du nouveau CWATUP soit appliqué à la présente demande, bien que celle-ci soit antérieure à son entrée en vigueur".

7. Le 28 mai 1998, le fonctionnaire délégué émet, sur la demande, un avis "favorable conditionnel", rédigé comme suit :

" Le bien en cause est repris en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole, au plan de secteur de Huy-Waremme, approuvé par A.R. du 20/11/1981.

Il se situe également à proximité d'un bien classé : Ferme Degive à Haneffe (A.R. 25/11/63).

Vu le CU du 27/1/98 et 24/3/98.

Le projet peut être considéré conforme aux dispositions de l'art. 27 du CWATUP.

Vu l'avis du CBE émis en date du 20/5/98.

Vu les indications et précisions reprises à la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement.

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 5/5/98.

Considérant que la demande de permis a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 19/2/98;

Que cet accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur du décret du 27 novembre 1997, soit le 1^{er} mars 1998;

Considérant dès lors que la procédure en vigueur avant cette dernière date peut être poursuivie en vertu de l'article 6 et suivants du décret précité;

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural pour autant que les conditions suivantes soient respectées :

- les briques de parement seront de teinte rouge-brun foncé non nuancé;
- les remblais réalisés et plus spécifiquement le long de la parcelle cadastrée 100 M seront limités à 50 cm;
- l'épuration se réalisera en conformité avec la réglementation en vigueur et dans le respect des impositions émises par CILE;
- d'autre part, les garanties attestant la suffisance en équipement de la voirie seront établies (notamment en ce qui concerne l'électricité);
- de plus, dans l'année de l'achèvement du gros-oeuvre, la parcelle-propriété sera clôturée conformément à la circulaire ministérielle du 24/4/1985 (haie composée d'essences régionales)".

8. Le 3 juin 1998, le collège des bourgmestre et échevins de Donceel accorde le permis sollicité. Cette décision, qui fait l'objet de la présente demande de suspension, reproduit l'avis du fonctionnaire, dont elle impose les conditions, auxquelles elle ajoute encore les conditions suivantes :

" 1. Préalablement au début des travaux, réunion de tous les impétrants concernés afin d'établir un état des lieux et de coordonner les travaux d'équipement de manière à ce qu'ils entravent le moins possible la circulation sur la voirie.

2. Tranchée unique au centre de la voirie pour y placer l'égouttage, l'adduction d'eau, l'alimentation en électricité et le raccordement téléphonique.

3. Contrôle du remblaiement et de la tranchée unique par les services communaux qui en seront avertis au moins une semaine à l'avance";

Considérant que, par requête introduite le 13 juillet 1998, Joseph BOXUS et Fabienne MALEMPRE demandent à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que, pour établir la gravité du risque de préjudice, le requérant souligne d'abord que la parcelle sur laquelle sera implanté l'immeuble litigieux surplombera son terrain de près de deux mètres, que ledit immeuble "dominera outrageusement le jardin et les lieux de vie principaux du requérant qui se situent à l'arrière de son habitation" et que le préjudice "est constitué par une intrusion dans la vie quotidienne du requérant"; qu'il fait également valoir qu'il aura une vue "incontournable" sur ledit bâtiment; qu'il souligne que l'environnement naturel exceptionnel du site, en partie classé, accroît la gravité du préjudice, et qu'il y aura perte de tranquillité et de calme; qu'en effet, selon lui, il "était en droit de penser qu'on ne construirait jamais à cet endroit";

Considérant que le requérant relève également le caractère difficilement réparable du préjudice; qu'en effet, précise-t-il, de facto, les cours et tribunaux n'accordent pas la réparation en nature et que, si même celle-ci était obtenue, elle interviendrait dans un délai de 6 ou 7 ans, pendant lequel le requérant subirait le préjudice;

Considérant que, pour apprécier la gravité du préjudice, il convient de déterminer la zone sur laquelle serait implanté le bâtiment dont l'acte litigieux tend à autoriser la construction; que, selon les plans, la par-

celle concernée se situerait en partie en zone d'habitat à caractère rural et en partie en zone agricole au plan de secteur; que la limite que trace le plan d'implantation entre les deux zones est exacte puisque la distance de 25 mètres séparant l'extrémité nord de la ferme classée située de l'autre côté du chemin agricole et la ligne de séparation entre les deux zones correspond très exactement au millimètre que l'on peut mesurer sur la planche 41/7 du plan de secteur de Huy-Waremme;

Considérant que le bâtiment projeté sera donc implanté en zone d'habitat à caractère rural; que, dès lors, c'est à tort que le requérant pensait "qu'on ne construirait jamais à cet endroit";

Considérant, il est vrai, que la parcelle concernée surplombe son terrain; que, cependant, l'implantation du bâtiment projeté est telle que les seules fenêtres ayant une vue directe sur l'habitation du requérant sont celles de la buanderie (au rez-de-chaussée), du cabinet de toilette et du grenier (à l'étage) alors que les pièces de séjour (salle à manger, salon, etc.), ainsi que la terrasse se situent à l'autre extrémité; que même les fenêtres des chambres ne donnent pas directement sur la propriété du requérant; qu'en outre, le bâtiment litigieux se situera à plus de 30 mètres de l'habitation du requérant (la terrasse se trouvant, quand à elle, à plus de 40 mètres) de sorte qu'il est excessif de parler d'une "intrusion dans la vie quotidienne du requérant";

Considérant que, comme le relève la Région wallonne, la vue dont dispose actuellement le requérant ne paraît pas présenter des qualités exceptionnelles; qu'au surplus, l'immeuble projeté n'occupera qu'une partie latérale du terrain; qu'en raison de l'implantation choisie pour l'immeuble projeté, la perte de vue s'avérera donc fort limitée;

Considérant, quant à l'intégration dudit bâtiment dans le site "en partie classé" (le requérant vise ici la Ferme Degive), il s'agit là d'une question de pure appréciation dont il ne peut être inféré, pour le requérant, un risque de préjudice grave;

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 critiqué 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 Joseph BOXUS et Fabienne MALEMPRE est accueillie dans la procédure en référé.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 17.000 francs, sont mis à charge du requérant à concurrence de 7.000 francs et à charge de chacune des parties intervenantes à concurrence de 5.000 francs.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-quatre septembre 1900 nonante-huit par :

M. HANOTIAU, président de chambre,

M^{me} MALCORPS, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.