CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 79.803 du 15 avril 1999

A.83.463/XIII-1089

En cause : **VANDERBEECK** Louis,

ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Clémentine 3
1190 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Marche-en-Famenne,**

   ayant élu domicile chez
   Mes Albert LESCEUX
   et Pierre NEUVILLE, avocats,
   avenue de la Toison d'Or 27
   6900 Marche-en-Famenne,

2. **la Région wallonne,**
   représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

DAVID Jean-Marie,

rue de la Reine des Prés 4
6900 Grimbiémont.

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

Vu la demande introduite le 13 avril 1999 par Louis VANDERBEECK, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 22 juin 1998 par le collège des bourgmestre et échevins de Marche-en-Famenne à Jean-Marie DAVID et l'autorisant à construire une étable

sur la parcelle sise à Grimbiémont, cadastrée section 1, nº 354;

Vu l'ordonnance du 13 avril 1999, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 14 avril 1999 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour le requérant, Me P. NEUVILLE, loco Me A. LESCEUX, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSZKY, auditeur au Conseil d'Etat;

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

Considérant que le requérant expose comme suit les faits de la cause :

" 1. Le requérant et son épouse ont acquis en 1973 l'ancien presbytère de la commune de Grimbiémont. Leur acquisition avait été guidée à l'époque par la vue dégagée qu'ils pouvaient avoir de leur propriété sur la plaine environnante.

2. En 1998, Monsieur Jean-Marie DAVID a déjà procédé à l'édification d'un premier hangar agricole à proximité immédiate de la propriété du requérant.

Un permis de bâtir lui a ainsi été délivré en date du 14 novembre 1988.

Il importe toutefois de préciser que, sur la plainte du requérant, le plan d'implantation projeté initialement par Monsieur DAVID avait été modifié.

Le souci poursuivi par le requérant, suivi en cela par les autorités à l'époque, était de protéger au mieux la vue qu'il pouvait avoir de sa propriété.

3. Le 26 mars 1998, (Jean-Marie DAVID) a introduit une demande de permis d'urbanisme portant, cette fois, sur la construction d'une étable en vue d'y abriter du bétail en stabulation libre.

Cette étable devrait être d'une longueur de 35 m et de 14 m de largeur, d'une hauteur de 5,85 m et être implantée à 24,40 m de la limite de la parcelle du requérant.

(...)

Le 22 juin 1998, le permis d'urbanisme sollicité a été délivré sur avis favorable du fonctionnaire délégué de l'administration de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme pour la province de Luxembourg à Arlon. On en retiendra notamment ce qui suit :

« Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

"Vu que le projet présenté est adapté aux circonstances urbanistiques et architecturales locales de ce site du village de Grimbiémont;

Vu que la destination générale de la zone et son caractère architectural sont respectés par le projet;

J'émets en ce qui me concerne un avis favorable sur la demande pour autant que :

1. il soit tenu compte des conditions imposées dans l'avis pertinent du collège des bourgmestre et échevins;

2. afin de sauvegarder sa perception unitaire, le pignon ouest soit complètement fermé;

3. le couloir d'alimentation sous l'auvent soit bétonné;

4. les plantations rencontrent leur rôle de tampon visuel dans un délai de cinq ans à dater de l'occupation du bâtiment.

(...)".

ARRETE :

Article 1er : Le permis est délivré à Monsieur Jean-Marie DAVID qui devra :

1. Respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué.

2. Les bardages seront de teinte gris anthracite.

   Pour une meilleure intégration dans le paysage :

   - les murs de dalles de béton devraient être de ton gris moyen;
   - il est conseillé de badigeonner le bâtiment existant dans le même ton;
   - le filet brise-vent sera de ton gris foncé à noir.

   Le parement sera réalisé dans un délai de deux ans à dater du début des travaux.

3. L'avis du service régional d'incendie du 08.04.1998 sera respecté, à savoir :

   (...).

4. Des plantations basses tiges de type haies et hautes tiges d'essences locales seront à prévoir côté sud afin de diminuer au maximum l'impact des bâtiments tant neufs qu'anciens dans le paysage en coteaux.

5. Un plan d'aménagement des abords - plantations à mettre en exécution dès l'automne prochain - sera soumis à l'approbation du collège échevinal et du fonctionnaire délégué dans les trente jours de la délivrance du permis d'urbanisme.

(...)

8. Le permis d'exploiter de seconde classe sera actualisé en fonction des nouvelles capacités d'hébergement».

4. Se rendant, à l'occasion du week-end de Pâques, dans sa propriété, le requérant a constaté que son voisin, Monsieur DAVID, avait entrepris les travaux nécessaires à l'édification de son étable. Ainsi, des chaises ont été posées et le sol excavé.

Le requérant a immédiatement fait le nécessaire pour s'informer auprès de l'administration communale de Marche-en-Famenne de l'existence d'un permis d'urbanisme et de son contenu. Il a également sollicité la copie de l'acte attaqué. Elle ne lui (a) toutefois pas encore été transmise";

Considérant qu'à l'audience du 14 avril 1999, Jean-Marie DAVID a déclaré faire acte d'intervention dans

la procédure en référé d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir cette demande;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de "la violation (des) article(s) 1er, 35 et 108 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, à tout le moins de l'erreur dans les motifs de l'acte et de l'excès de pouvoir, en ce que l'acte attaqué autorise la construction d'une étable sur la parcelle sise à Grimbiémont, rue de la Reine des Prés, cadastrée section 1, n° 354 E, alors que les motifs avancés par la partie adverse pour justifier l'acte attaqué n'apparaissent ni pertinents, ni suffisants, ni légalement admissibles et démontrent que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation";

Considérant que la motivation de l'avis du fonctionnaire délégué se borne à énoncer des considérations générales relatives à l'adaptation du projet aux circonstances urbanistiques et architecturales locales de ce site du village de Grimbiémont, et au respect de la destination générale de la zone et du caractère architectural; que l'appréciation de l'aménagement des lieux est globale et ne fait aucune référence à l'incidence du projet notamment pour le requérant, voisin immédiat;

Considérant que le classement d'un terrain en zone agricole n'implique pas que toute construction agricole puisse être autorisée n'importe où; que l'article 108, § 2, du CWATUP impose au fonctionnaire délégué de tenir compte "de circonstances urbanistiques et architecturales locales", ce qui lui impose de veiller notamment à ne pas compromettre le bon aménagement des lieux et à ne pas perturber inutilement le cadre de vie existant; qu'il s'ensuit que, selon l'article 108, § 2, précité, le

fonctionnaire délégué doit "préciser" en quoi la destination générale de la zone et son caractère architectural sont ou ne sont pas compromis; qu'en l'occurrence, aucune précision n'est donnée, seules deux formules générales étant utilisées; que le moyen est manifestement sérieux;

Considérant que le requérant prend un second moyen de "la violation (des) article(s) 84 et 108 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, de l'erreur dans les motifs de l'acte et de l'excès de pouvoir, en ce que l'acte attaqué autorise la construction d'une étable sur la parcelle sise à Grimbiémont, rue de la Reine des Prés, cadastrée section 1, n° 354 E, alors que l'acte attaqué impose en ses points 4 et 5 des conditions qui sont liées à la mise en oeuvre de la réalisation du permis d'urbanisme querellé et qui porte sur un élément essentiel de l'appréciation du projet au regard du bon aménagement des lieux en telle sorte que l'autorité qui n'a pas pu prendre ces éléments en considération lors de l'adoption de l'acte attaqué n'a pas pu statuer en connaissance de cause";

Considérant que, par l'acte critiqué, le permis d'urbanisme est délivré à l'intervenant; que cet acte impose notamment à ce dernier l'obligation suivante :

" 5. Un plan d'aménagement des abords - plantations à mettre en exécution dès l'automne prochain - sera soumis à l'approbation du collège échevinal et du fonctionnaire délégué dans les trente jours de la délivrance du permis d'urbanisme";

Considérant que cette obligation ne peut s'analyser, à peine d'être dépourvue de toute portée significative, que comme une condition suspensive affectant le permis; qu'en d'autres termes, le permis délivré ne peut être mis à exécution aussi longtemps que le collège des bourgmestre et échevins de Marche-en-Famenne et le fonctionnaire délégué n'ont approuvé un "plan d'aménagement des abords - plantations à mettre en exécution dès

l’automne prochain (c’est-à-dire 1998) (...) dans les trente jours de la délivrance du permis d’urbanisme"; que le permis délivré n’est donc pas exécutoire à lui-seul puisque deux autres approbations ultérieures relatives à un plan d’aménagement à déposer dans les trente jours de la délivrance dudit permis sont encore requises; qu’ainsi, l’autorité révèle qu’elle n’a pas procédé à un examen complet de l’incidence du projet quant à l’aménagement et à l’environnement locaux puisqu’elle se réserve des approbations ultérieures;

Considérant que si le permis d’urbanisme peut être assorti de conditions, celles-ci doivent être limitées quant à leur objet et précises, et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires; qu’en aucun cas, elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans son exécution ni imposer le dépôt de plans modificatifs postérieurement à la délivrance du permis; qu’en effet, ce n’est que sur la base des plans complets, qui ne devront plus être modifiés ou complétés, que l’autorité peut délivrer un permis d’urbanisme;

Considérant que l’aménagement des abords et plantations constitue un élément important du projet puisque celui-ci se situe en zone agricole, à côté d’habitations, et qu’il est de nature à préserver ou non le paysage;

Considérant, au surplus, que la condition ainsi fixée par le permis critiqué est, à l’heure actuelle, irréalisable puisque le délai de trente jours à partir de la délivrance du permis est depuis longtemps écoulé sans que l’intervenant ait présenté ledit plan d’aménagement des abords et plantations; qu’en effet, l’autorité ne pourrait plus approuver un plan qui serait déposé présentement, sans méconnaître le délai qu’elle a elle-même fixé pour son dépôt; que le moyen est manifestement sérieux;

Considérant, quant au risque de préjudice grave et difficilement réparable, que le requérant fait état d'une perte de "l'essentiel de la vue qui lui restait à raison de l'étable litigieuse vers (la) plaine (...)";

Considérant que des plans reposant au dossier administratif, des photographies déposées par les parties et des débats à l'audience, il ressort qu'une étable est déjà située perpendiculairement à la façade à pignon de la maison du requérant, façade comportant l'entrée, et que la construction en projet se situe en arrière de cette étable, dans le prolongement de celle-ci, mais en étant décalée vers la propriété du requérant, de sorte que les vues depuis les fenêtres situées sur la façade à pignon et celles situées sur la façade, côté vallée, seront fortement diminuées nonobstant la déclivité du terrain et la situation en contrebas de l'étable en projet; que s'il est exact que l'établissement d'une étable en zone agricole est en soi une chose normale, encore faut-il que cette étable ne soit pas implantée n'importe où; qu'il y a lieu de tenir compte de l'aménagement des lieux; qu'en l'espèce, eu égard à la configuration des lieux, le préjudice doit être tenu pour grave et difficilement réparable,

D E C I D E :

Article 1er.

La demande en intervention introduite par Jean-Marie DAVID dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 22 juin 1998 par le collège des bourgmestre et échevins de Marche-en-Famenne à Jean-Marie DAVID et l'autorisant à construire une étable sur la parcelle sise à Grimbiémont, cadastrée section 1, n° 354.

Article 3.

Conformément à l'article 3, § 1er, 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, liquidés à la somme de 12.000 francs, sont mis à charge de la première partie adverse à concurrence de 7.000 francs et à charge de la partie intervenante à concurrence de 5.000 francs.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre des référés, le quinze avril 1900 nonante-neuf par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
Mme MALCORPS, greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.