

**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 88.459 du 29 juin 2000

A.89.713/XIII-1566

A.89.810/XIII-1572

En cause : 1. **DEBAAR** Jean-Marc,  
2. **DONNAY** Jean-Marie,  
ayant tous deux élu domicile chez  
Me Alain LEBRUN, avocat,  
rue du Ruisseau 55  
4000 Liège,

3. **la Commune d'Olne**,  
ayant élu domicile chez  
Me Patrick HENRY, avocat,  
place des Nations-Unies 7  
4020 Liège,

contre :

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

-----  
**LE PRESIDENT DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 21 février 2000 par  
Jean-Marc DEBAAR et Jean-Marie DONNAY qui demandent  
l'annulation du permis de lotir délivré par le Ministre de  
l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de  
l'Environnement le 22 décembre 1999 à Monsieur Henri  
REQUIER, autorisant la division en 11 lots d'une propriété

sise à front de la rue Froidbermont et cadastrée section B, n<sup>os</sup> 678b, 783a pie et 784 pie (recours A. 89.713/XIII-1566);

Vu la demande introduite simultanément par les mêmes requérants tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

Vu la requête introduite le 26 février 2000 par la commune d'Olne qui demande l'annulation du permis de lotir précité (recours A. 89.810/XIII-1572);

Vu la demande introduite le 26 février 2000 par la commune d'Olne qui tend à la suspension de l'exécution du permis de lotir précité;

Vu les notes d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. NIKIS, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu la notification des rapports aux parties;

Vu l'ordonnance du 26 mai 2000, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 8 juin 2000;

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

Entendu, en leurs observations, Me D. BRUSSELMANS, loco Me A. LEBRUN, avocat, comparaissant pour les premier et deuxième requérants, Me P. HENRY, avocat, comparaissant pour la troisième requérante et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, 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 présentent comme suit :

1. Monsieur Henri REQUIER introduit le 24 septembre 1996, auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Olné, une demande de permis de lotir un bien sis à 4877 Olné, rue Froidbermont, cadastré section B, n<sup>os</sup> 678b, 783a pie et 784 pie. Le bien est classé au plan de secteur de Liège en zone d'habitat à caractère rural. Il est situé à proximité du site des "Fosses", classé conformément à l'article 6 de la loi du 7 août 1931 sur la conservation des monuments et sites, par arrêté royal du 26 mai 1975.

La demande tend à la division du bien en onze lots destinés à la construction de maisons d'habitation à caractère résidentiel. La superficie des lots projetés varie entre 1.510 et 1.805 m<sup>2</sup>. Les habitations envisagées ont au maximum trois niveaux, à savoir le sous-sol, le rez-de-chaussée et un étage éventuel incorporé dans le volume de la toiture.

Le terrain est actuellement traversé par un chemin vicinal n° 59, inscrit à l'atlas des chemins vicinaux depuis 1848. Le projet prévoit d'aménager ce chemin en une route de 5 mètres de large, bordée de part et d'autre par un accotement de 1 mètre de large. En outre, l'aménagement de deux placettes et d'un bassin d'orage d'une contenance de 31 m<sup>3</sup> sont envisagés.

Une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement est jointe à la demande, ainsi que

deux notes techniques et un "cahier des prescriptions urbanistiques et esthétiques".

2. La commune d'Olne accuse réception de la demande le 18 août 1997.

Une enquête publique est organisée du 19 août au 12 septembre 1997. Elle recueille vingt-huit lettres d'observations et de réclamations, dont celles des deux premiers requérants.

La réunion de concertation se tient le 7 octobre 1997.

3. Par délibération du 27 octobre 1997, le conseil communal d'Olne refuse de fixer le tracé de la voirie projetée, aux motifs suivants :

" Vu la persistance du chemin n° 59 depuis son inscription à l'atlas des chemins vicinaux en 1848,

Vu sa destination à des fins essentiellement agricoles,

Considérant que trois entrepreneurs agricoles utilisent le chemin n° 59,

Considérant que le tracé du chemin a été laissé intact par l'agriculture et qu'il convient qu'il reste dans sa forme actuelle,

Vu la sécurité présentée par ce chemin dans son tracé actuel,

Considérant que pour des raisons de sécurité, il s'agit d'éviter au maximum le passage du bétail rue Froidbermont, cette route étant une voie de communication très fréquentée entre le Village et le Bois d'Olne, entre Olne et Soiron (Pepinster) et entre Olne et Nessonvaux (Trooz),

Considérant que la sécurité serait compromise si le chemin, asphalté et élargi permettait le passage simultané de véhicules automobiles et du bétail, augmentant le risque d'accident,

Considérant que le passage quotidien dans les chemins 58 et 59 de troupeaux provoquerait à terme des dégradations induisant des réparations à charge de la commune".

#### 4. Le projet suscite les avis suivants :

- la commission consultative communale de l'aménagement du territoire (C.C.A.T.) d'Olne, le 13 octobre 1997 : avis défavorable;
- le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Olne, le 27 octobre 1997 : avis défavorable;
- la chambre provinciale des monuments, sites et fouilles de Liège, le 23 janvier 1998 : avis défavorable, aux motifs que le projet compromettrait la préservation de la flore du site classé des "Fosses", contigu au terrain dont le lotissement est projeté, qu'il "détruirait irrémédiablement le paysage", qu'il engendrerait des problèmes d'égouttage qui altéreraient la qualité des mares du vallon qui abritent une avifaune remarquable, et qu'"il se situerait au coeur de la zone de dégagement qui doit être absolument préservée autour de la cense seigneuriale de Froidbermont(XVI<sup>e</sup> s.)";
- le fonctionnaire délégué, le 3 février 1998 : avis défavorable, motivé comme suit :

" J'estime que le permis de lotir ne peut être délivré dans l'état actuel des choses, pour les raisons évoquées par les différents services.

Dans le cas où une demande serait ultérieurement introduite à cet endroit, celle-ci se limiterait à un seul lot; les prescriptions pour ce lot seraient extrêmement contraignantes et strictes en ce qui concerne le gabarit, les matériaux utilisés, le respect du terrain naturel, l'évacuation des eaux usées et pluviales, la protection des mares".

5. Le collège des bourgmestre et échevins rejette la demande de permis de lotir, par décision du 16 février 1998, motivée par référence à l'avis du fonctionnaire délégué et à la délibération du conseil communal du 27 octobre 1997.

6. Le demandeur de permis introduit le 2 avril 1998 un recours contre la décision de rejet, auprès de la députation permanente du conseil provincial de Liège.

Celle-ci rejette le recours et confirme la décision du collège des bourgmestre et échevins, par décision du 11 juin 1998. Après avoir rappelé les avis défavorables donnés sur le projet pendant la procédure d'instruction de la demande de permis, la députation permanente motive comme suit sa décision :

« Attendu qu'invité à faire connaître son avis complémentaire sur les travaux susdits, en raison du recours interjeté, le collège échevinal d'Olne a, en date du 14 mai 1998, fait savoir que :

" Le recours introduit par Monsieur REQUIER est irrecevable étant donné que le conseil communal a rejeté le tracé de la voirie proposé.

Si le conseil communal émet une décision négative sur les questions de voirie, le permis de lotir doit être refusé par le collège. Une telle décision n'est pas susceptible de recours dans la mesure où ni la députation permanente, ni le Ministre ne sont compétents pour statuer sur des questions relatives à la voirie communale. (C.E. n° 16357 du 9 avril 1974, C.E. n° 20981 du 17 février 1981, C.E. n° 27249 du 12 décembre 1986.) "Les permis de bâtir et de lotir en Région wallonne de M<sup>mes</sup> Anne-Valérie BARLET et Danielle SARLET".

Celles-ci mentionnent qu'un recours auprès de la députation permanente ou du Ministre n'est pas possible lorsque le refus du permis résulte de la décision du conseil communal de ne pas autoriser l'ouverture d'une nouvelle voie de communication, la modification du tracé d'une voirie existante, la suppression ou l'élargissement d'une telle voirie."

Attendu qu'invité à faire connaître son avis complémentaire sur les travaux susdits, en raison du recours interjeté, le fonctionnaire délégué de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme a, en date du 28 avril 1998, fait savoir que :

" Tous les avis donnés sont défavorables à ce projet : celui de la commission consultative d'Aménagement du territoire, celui du collège des bourgmestre et échevins, celui du conseil communal, celui de la commission royale des monuments, sites et fouilles et de la division du patrimoine.

De très nombreuses réclamations de riverains ont été déposées lors de l'enquête publique, visant à sauvegarder le caractère paysager remarquable du site. Ce dernier se trouve non seulement à 150 mètres de la limite du site classé "Les Fosses" mais est en outre situé dans le périmètre de proposition de classement par la commission des monuments et sites et à proximité de la ferme seigneuriale de Froidbermont(16<sup>e</sup> siècle).

Si, ultérieurement, une nouvelle demande devait être introduite à cet endroit, il faudrait se limiter à un seul lot avec des prescriptions strictes quant au gabarit de l'habitation à construire, les matériaux, le respect du terrain, l'évacuation des eaux, etc".

Attendu qu'il résulte de l'instruction à laquelle elle a fait procéder et de l'audition des parties qui s'est déroulée le 11 juin 1998 en conformité avec l'article 52 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine au cours de laquelle Me ANDRIEN, avocat du requérant, M. LOGNOUL, échevin et M. P.A. de FOSSA, représentant le fonctionnaire délégué de l'aménagement du territoire, ont exprimé leurs moyens que :

- la parcelle en cause est située en zone d'habitat à caractère rural linéaire, le reste en zone agricole et dans le périmètre de 150 mètres de protection du site des fosses au plan de secteur de Liège approuvé par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987;
- le projet de lotissement nécessite des modifications de voirie, en particulier en ce qui concerne le chemin vicinal n° 59;
- le conseil communal, en séance du 27 octobre 1998, a décidé de rejeter le tracé de voirie prévu au plan dressé par le géomètre-expert en date du 25 juin 1997;
- en raison du respect dû à l'autonomie communale dont le principe est confirmé pour la jurisprudence du Conseil d'Etat, l'autorité statuant en instance de recours n'a pas le droit d'octroyer un permis de lotir lorsque la décision du conseil communal est négative;
- la jurisprudence du Conseil d'Etat en la matière est constante et la littérature spécialisée à ce propos ne laisse planer aucun doute;

Considérant dès lors que les motifs de refus sont fondés et que le recours ne peut être accueilli»;

7. Le demandeur de permis introduit le 17 juillet 1998 un recours contre la décision de rejet, auprès du Ministre régional wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'environnement. Il est entendu le 15 décembre 1998 et adresse au Ministre le 24 novembre 1999, le rappel visé à l'article 52, § 2, alinéa 4, de l'ancien CWATUP.

Dans sa note au Ministre, la division de l'aménagement et de l'urbanisme et de la Région wallonne, propose de rejeter le recours pour les motifs suivants :

" Le plan ne renseigne pas les deux haies existantes à front de chemin agricole, ni la mare existante sur la propriété. La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est tout à fait incomplète, aucune étude sérieuse n'a été faite.

Le problème de l'égouttage n'est pas résolu. Le terrain présente une forte déclivité et l'exutoire du bassin d'orage projeté va se rejeter dans l'étang situé en contrebas.

Le plan et les prescriptions ne garantissent aucune intégration dans le cadre bâti et non bâti de type rural.

Le projet met en péril la destination générale de la zone et son caractère architectural.

Les travaux de voirie ne pouvant être exécutés en raison du rejet du tracé par le conseil communal, le lotissement ne peut être réalisé".

Le Ministre prend le 22 décembre 1999 un arrêté accueillant partiellement le recours, annulant la décision du 11 juin 1998 de la députation permanente du conseil provincial de Liège et accordant le permis sollicité "sauf pour les lots numérotés 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 11, qui sont desservis par le chemin vicinal n° 59".

Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit:

" Considérant que le bien concerné est repris en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur de part et d'autre du chemin n° 59 au plan de

secteur de Liège, approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987, le solde étant en zone agricole;

Considérant que le bien est situé à 150 mètres de la limite du site classé "Les Fosses";

Considérant que le projet dont recours vise à diviser le bien en 11 lots, à élargir le tracé du chemin n° 59 pour porter sa largeur à 7 mètres (5 mètres de voirie et 1 mètre d'accotement de part et d'autre) et à aménager deux placettes;

Considérant qu'en vertu de l'article 265 ancien dudit Code, une enquête publique a été réalisée du 19 août au 12 septembre 1997; que 27 réclamations et une pétition de 273 signatures ont été enregistrées;

Considérant que l'objet des réclamations portent principalement sur les points suivants : la destruction du site et du paysage qui présente une qualité remarquable (propriété située entre le site classe des Fosses et deux fermes répertoriées, dont on relève le caractère accidenté du relief, la présence d'une mare et de plantations à préserver), le problème de l'égouttage et de l'écoulement des eaux de ruissellement, la suppression du chemin de campagne fort emprunte et sa modification en voirie asphaltée aboutissant à un cul de sac et présentant deux placettes (voirie du type urbain);

Considérant qu'une réunion de concertation a été organisée en date du 7 octobre 1997;

Vu le procès-verbal de cette réunion;

Vu l'avis défavorable de la commission consultative communale d'aménagement du territoire, émis en date du 13 octobre 1997;

Vu la décision du conseil communal du 27 octobre 1997, rejetant le tracé de la voirie prévue au plan dressé par le géomètre DEWAELE en date du 25 juin 1997 (plan n° 4/4);

Vu l'avis défavorable émis le 20 janvier 1998 par la chambre provinciale de la commission royale des monuments, sites et fouilles de Liège dont les motivations sont les suivantes :

« Le lotissement envisagé détruirait l'ensemble des caractéristiques du vallon de Froidbermont, qui ont mené à la proposition de classement citée sous objet.

1. Il détruirait irrémédiablement le paysage ouvert que l'on découvre vers et au-delà de la vallée de la Vesdre depuis le haut du vallon. Inversement, il

s'étalerait aussi au milieu d'un paysage que l'on découvre depuis les hauteurs avoisinantes.

2. Il est contigu au site déjà classé des Fosses, dont la proposition de classement constitue une extension. Ce lotissement compromettrait donc très fortement la préservation de la flore spécifique qui a justifié le classement des Fosses.

3. Il se situerait au coeur de la zone de dégagement qui mérite d'être absolument préservée autour de la cense seigneuriale de Froidbermont (XVI<sup>e</sup>s.), afin de conserver le cachet de ce bâtiment remarquable.

4. Il engendrerait des problèmes d'égouttage qui, inévitablement, altéreraient la qualité des mares dans le vallon. Outre leur rôle paysager, ces mares et leurs abords constituent un lieu de repos et de nidification pour une avifaune remarquable.

5. Enfin la chambre provinciale de la commission royale des monuments, sites et fouilles ne peut que se référer au commentaire de la liste des restrictions de sa proposition de classement reproduite ci-après :

afin de préserver la qualité de l'environnement naturel indispensable à la flore et à l'avifaune d'un grand intérêt que l'on rencontre dans la zone à classer, afin de conserver le cachet du paysage de haute valeur esthétique du vallon et spécialement de l'ensemble architecturale (sic) remarquable qu'il recèle, la commission recommande très vivement qu'aucune construction nouvelle n'y soit plus édifiée. A défaut, elle souhaite que soit impérativement respecté le caractère principal de l'habitat rural du Pays de Herve, à savoir sa très faible densité (au maximum une habitation - anciennement une ferme - à l'hectare; on doit en effet noter que la densité de 5 à 10 habitations ha qui prévaut dans la définition habituelle de l'habitat à "caractère rural" est en réalité celle du tissu urbain qui précisément a peu à peu détruit depuis une trentaine d'années ce même espace rural traditionnel) : cet objectif peut être atteint par le biais d'une taille minimale de 1 hectare rendue obligatoire pour les futures parcelles à bâtir ou par la définition d'un coefficient d'emprise au sol extrêmement bas (1%) imposant de fait que les parcelles construites aient cette taille minimale.

Par ailleurs, les prescriptions urbanistiques devraient être extrêmement contraignantes et strictes; la construction de nouvelles voiries ou l'aménagement de voiries existantes devrait être évitée à tout prix, les modifications du relief devraient être strictement interdites; la protection des mares devrait constituer une priorité essentielle; au moins les fermes des n<sup>os</sup> 24 et 29 ainsi que la cense seigneuriale de

Froidbermont devraient être protégées par une zone de dégagement d'au moins 100 mètres de rayon»;

que l'on peut se rallier en grande partie à cet avis; que les arguments sont fondés;

Considérant qu'en effet, plusieurs bâtiments situés dans l'environnement proche de la propriété sont répertoriés à l'inventaire du Patrimoine monumental de Wallonie;

Considérant, en outre, que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est tout à fait lacunaire, en effet, aucune précision n'est donnée sur le périmètre à l'intérieur duquel le projet sera perçu sur la nature et l'occupation du sol autre que les constructions existantes, sur la qualité biologique du site, sur l'intégration du projet au cadre bâti et non bâti, sur les rejets dans les eaux de surfaces et souterraines, sur l'évaluation du système d'épuration, sur les effets sur la faune et la flore, sur la modification du régime des eaux, sur l'effet du charroi supplémentaire et sur l'abattage des arbres et haies existants; que tous ces éléments ont une incidence très importante sur l'environnement et qu'ils n'ont pas été étudiés;

Considérant qu'au plan communal général d'égouttage, le bien est repris en zone d'épuration individuelle, souhaitée par la faible densité de l'habitat de ce quartier; qu'aucune étude n'a été réalisée sur la nature du sol et du sous-sol afin de garantir le fonctionnement de l'épuration individuelle sur ce terrain qui, de plus, présente une déclivité;

Considérant que la rue Froidbermont est équipée, qu'elle concerne les lots 1, 2, 3 et 4 du lotissement projeté;

Considérant que les travaux d'élargissement du chemin vicinal n° 59 ne peuvent être réalisés eu égard au fait que le conseil communal a rejeté le tracé de la voirie projetée;

Considérant, au vu de tous les éléments qui précèdent, que le permis de lotir ne peut être délivré que pour les lots 1, 2, 3 et 4, qui ne sont pas concernés par l'élargissement vicinal n° 59";

Considérant que les recours sont connexes; qu'il y a lieu de les joindre;

Considérant que les requérants prennent un moyen de la violation des articles 52, § 2, alinéa 2 et 4, et § 3, anciens, du CWATUP (articles 119, § 1<sup>er</sup>, 121 et 123

nouveaux du CWATUP), de l'incompétence de l'auteur de l'acte en ce que celui-ci a modifié substantiellement les éléments de la demande du permis de lotir, réduisant le nombre de lots de onze à quatre, ce qui a une incidence sur le morcellement du terrain, sur le système d'épuration et d'évacuation des eaux;

Considérant que la partie adverse soutient que les dispositions du nouveau CWATUP citées par les requérants à l'appui de leur moyen ne sont pas applicables au présent recours "dès lors que l'accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur du décret du 27 novembre 1997"; qu'elle expose au surplus que l'acte attaqué réduit le nombre de lots autorisé, "mais ne modifie ni l'implantation ni le plan de lotissement ni les prescriptions urbanistiques";

Considérant que, comme le relève la partie adverse, ce sont les dispositions anciennes du CWATUP qui s'appliquent au cas d'espèce;

Considérant que l'article 52, § 3, du CWATUP dispose comme suit :

" Les décisions de la députation permanente et de l'Exécutif sont motivées.

Le permis peut être refusé pour les motifs ou être assorti de conditions ou consentir les dérogations prévues aux articles 42, 42bis, 43 et 48".

Considérant que cette disposition ne permet pas à l'autorité de recours de délivrer un permis de lotir en modifiant de manière substantielle l'objet de la demande initiale;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué n'accorde le permis sollicité que pour les lots n<sup>os</sup> 1, 2, 3 et 4; que, par ailleurs, comme l'acte attaqué considère que "les travaux d'élargissement du chemin vicinal n<sup>o</sup> 59 ne

peuvent être réalisés eu égard au fait que le conseil communal a rejeté le tracé de la voirie projetée", que la création de la route envisagée a été par ailleurs refusée; qu'il en est de même des deux placettes et du bassin d'orage projetés; que, d'une part, en réduisant le nombre de lots de onze à quatre, l'acte attaqué modifie substantiellement l'objet de la demande initiale; que d'autre part, eu égard au refus de la voirie projetée, dont la largeur prévue était de sept mètres, l'acte attaqué laisse subsister les quatre lots situés à front de la rue Froidbermont, de sorte qu'il rend incertaine la question de la limite séparative des lots n<sup>os</sup> 1 et 2, mais apporte à ces deux lots d'importantes modifications de superficie; qu'il s'ensuit qu'en prenant un tel acte, le Ministre a manifestement outrepassé ses compétences, que le moyen est manifestement fondé,

#### **D E C I D E :**

##### **Article 1<sup>er</sup>.**

Les requêtes dans les affaires portant les n<sup>os</sup> A.89.713/XIII-1566 et A.89.810/XIII-1572 sont jointes.

##### **Article 2.**

Est annulé le permis de lotir délivré par le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement le 22 décembre 1999 à Monsieur Henri REQUIER, autorisant la division en 11 lots d'une propriété sise à front de la rue Froidbermont et cadastrée section B, n<sup>os</sup> 678b, 783a pie et 784 pie.

**Article 3.**

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

**Article 4.**

Les dépens, liquidés à la somme de 21.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le vingt-neuf juin deux mille par :

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

Le Greffier ass.,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.