CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 92.668 du 25 janvier 2001

A. 97.367/XIII-1936

En cause : **STENOO** Marcel,

ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Louise 149/21
1050 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne, représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **DUCAMP** Stéphane,

2. **DECLERCQ** Nicole,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

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

Vu la demande introduite le 13 novembre 2000 par Marcel STENOO, tendant à la suspension de l'exécution de "l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement du 25 juillet 2000 par lequel le recours introduit par Monsieur et Madame DUCAMP

contre la décision du 27 octobre 1998 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Grez-Doiceau leur refusant un permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation sur un bien sis rue Thomas Decock nº 8 à Grez-Doiceau et cadastrée 4e division, section F, nº 158a est accueilli et le permis d'urbanisme sollicité est accordé sous deux conditions";

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation de la même décision;

Vu la requête introduite le 7 décembre 2000 par laquelle Stéphane DUCAMP et Nicole DECLERCQ demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé;

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

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

Vu l'ordonnance du 18 décembre 2000 fixant l'affaire à l'audience du 16 janvier 2001 à 9.30 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 Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour le requérant, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Fr. BOON, loco Me B. PAQUES, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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 utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. Le 8 septembre 1980, le collège des bourgmestre et échevins de Grez-Doiceau délivre à Marie-José de MEEUS un permis de lotir en 10 parcelles un terrain sis à Grez-Doiceau, entre la rue de la Bryle, la rue Thomas Decock et la rue de Nodebais, cadastré 4e division, section F, nos 158a et 160.

Le permis n'ayant pas été mis en oeuvre dans les cinq ans de sa délivrance, le collège des bourgmestre et échevins de Grez-Doiceau constate, le 24 novembre 1986, sa péremption.

2. Le 7 décembre 1994, Guy de MOREAU, époux de Marie-José de MEEUS, introduit auprès du collège des bourgmestre et échevins, une demande de permis de lotir le même terrain en deux parcelles. Sa demande est refusée le 9 mai 1995 pour les motifs de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué formulé, le 26 avril 1995, comme suit :

" Vu la situation du bien en zone d'habitat à caractère rural;

Considérant que la rue Thomas Decock est bordée de hauts talus plantés offrant une perspective très intéressante sur la Ferme Deltre;

Considérant que cette ferme est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural du Brabant wallon;

Considérant que le lotissement projeté va porter atteinte à l'intégrité des talus et à la qualité paysagère du site;

Considérant que l'urbanisation de ce terrain ne devrait s'envisager que dans le cadre d'un projet d'ensemble couvrant l'îlot compris entre la rue Thomas Decock, la rue de la Bryle et la rue de Nodebais, puisque cet îlot

est entièrement repris en zone d'habitat à caractère rural;

Considérant qu'en l'absence d'une réflexion urbanistique de ce type la présente demande est prématurée".

3. Le 17 juin 1997, le notaire Jean-Luc INDEKEU avertit le collège des bourgmestre et échevins de Grez-Doiceau et le fonctionnaire délégué que ce même terrain fera l'objet d'un acte de division en six parties, sans demande de permis de lotir, en vue de la vente de cinq d'entre elles à destination de jardins. Les cinq parties destinées à la vente sont numérotées dans le plan de division Ia, Ib, Ic, II et III.

Le 27 juin 1997, le fonctionnaire délégué formule sur le projet de division les observations suivantes :

" La division, suivant acte de vente, du bien objet de la présente, requiert l'obtention préalable d'un permis de lotir.

Vu l'attestation présentée, les lots (Ib et III) mis à disposition peuvent être destinés à la construction d'habitations.

Au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, le bien est repris en zone d'habitat à caractère rural (cf. art. 171 du CWATUP).

Aucune garantie ne peut être donnée par la présente, quant aux qualités urbanistiques de ce bien".

Le 9 juillet 1997, le collège des bourgmestre et échevins porte à la connaissance du notaire que "si les parcelles vendues devaient être destinées à la construction d'habitations, un permis de lotir devrait être préalablement obtenu" et que la demande devrait être introduite en tenant compte de l'article 47 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) ainsi que des remarques émises dans le refus de permis de lotir délivré le 09 mai 1995.

4. A une date non connue, le terrain est divisé en six parties et l’une d’elles - la parcelle numérotée III

dans le plan de division - est vendue à Stéphane DUCAMP et Nicole DECLERCQ le 8 août 1997.

5. Le 28 mai 1997, soit avant la déclaration de division faite par le notaire INDEKEU et la conclusion de l'acte authentique d'achat de leur terrain, Stéphane DUCAMP et Nicole DECLERCQ introduisent une première demande de permis de bâtir tendant à la construction d'une habitation unifamiliale.

Le 8 septembre 1997, le fonctionnaire délégué donne sur cette demande l'avis défavorable suivant :

" Vu la situation du bien en zone d'habitat à caractère rural;

Considérant que, par courrier du 24/06/1997, j'ai informé le notaire instrumentant que la division du terrain devrait faire l'objet d'un permis de lotir préalable (...);

Considérant que cette formalité n'a pas été accomplie;

Vu la délibération du collège échevinal du 01/07/1997".

Le 16 septembre 1997, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis de bâtir.

6. Le 3 juillet 1998, après que leur géomètre-expert les eut informés de la modification des règles du CWATUP en matière de permis de lotir, Stéphane DUCAMP et Nicole DECLERCQ introduisent une demande de permis d'urbanisme tendant à la construction d'une habitation sur leur terrain.

Le 8 septembre 1998, le collège des bourgmestre et échevins rédige un rapport favorable au projet sous trois conditions.

Le 16 octobre 1998, le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable, rédigé comme suit :

" Vu la situation du bien en zone d'habitat à caractère rural;

Vu les motivations du refus de permis de bâtir du 26/09/1997 portant sur l'absence de permis de lotir (...);

Considérant que, lors de la division du terrain, le dossier (...) notifie la nécessité de passer par un permis de lotir et non par une division notariale;

Vu le permis de lotir refusé le 19/05/1995 (...);

Considérant que le projet se situe rue Thomas Decock, sur un terrain taluté participant à une perspective très intéressante sur la ferme Deltre;

Considérant que toute décision sur le mode d'implantation d'un bâtiment et de son accès engendre automatiquement des conséquences pour l'ensemble des terrains bordant ce site d'une qualité paysagère indéniable;

Considérant qu'afin de préserver ce type de paysage, une réflexion générale est nécessaire et que cet îlot doit faire l'objet d'une étude d'urbanisation dans sa globalité;

Considérant dès lors qu'en l'absence de projet urbanistique à l'échelle de ce site, toute demande de permis de bâtir ponctuelle est inopportune".

Le 27 octobre 1998, le collège des bourgmestre et échevins refuse de délivrer le permis d'urbanisme aux motifs repris dans l'avis défavorable du fonctionnaire délégué.

7. Le 1er février 1999, les demandeurs de permis introduisent un recours contre la décision du 27 octobre 1998 du collège des bourgmestre et échevins.

Le 4 mars 1999, les parties sont entendues par la Commission d'avis sur les recours. Celle-ci donne un avis favorable "moyennant un accès réalisé par le haut du terrain de façon tangentielle au talus, compte tenu que la perspective intéressante en venant du bout du chemin creux est, de cette façon, maintenue et que le talus qui sera arboré d'essences indigènes marcescentes, sera entamé de manière moins incisive".

8. Le 17 septembre 1999, les demandeurs de permis adressent au Gouvernement wallon la lettre de rappel prévue par l'article 121, alinéa 2, du CWATUP. Cependant, le 18 octobre 1999, ils retirent officiellement leur lettre de rappel.

9. Entre-temps, le 14 octobre 1999, la Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine émet un avis sur le recours, proposant de le rejeter pour les raisons suivantes :

" Le présent recours concerne la construction d'une habitation sur un bien sis à Grez-Doiceau et repris en zone d'habitat à caractère rural.

Ce bien est le résultat d'une division des parcelles cadastrales nº 158 A et 160. Le fonctionnaire délégué pour le Brabant wallon a émis une remarque quant à cette division. Il souligne le fait que cette division requiert l'obtention préalable d'un permis de lotir.

En effet, la division réalisée consiste en une opération par laquelle la propriétaire du terrain a divisé celui-ci en plusieurs parcelles afin de vendre ou d'offrir en vente au moins une de ces parcelles. En outre, les lots I b et III sont susceptibles d'accueillir des habitations vu leur situation à front de voirie ainsi que leur repérage au plan de secteur. Par conséquent, cette division s'apparente à l'action de lotir.

Le présent projet tend à construire une habitation sur le lot nº III de cette division. Or, ce bien n'est pas inclus dans le périmètre d'un lotissement non périmé.

En l'espèce, il y a lieu de demander un permis de lotir en régularisation préalablement à toute demande de permis de bâtir relative à l'un des lots mis à disposition lors de la division.

D'un point de vue urbanistique, l'excavation projetée en vue d'assurer l'accès au bâtiment est de nature à nuire à l'aspect initial de la rue. C'est à juste titre que le fonctionnaire délégué souligne la participation de la rue à une perspective très intéressante sur la ferme DELTRE.

De plus, l'implantation du bâtiment projeté ne correspond pas aux caractéristiques des implantations générant la qualité paysagère des zones d'habitat à caractère rural de cette commune".

10. Le 25 juillet 2000, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement prend un arrêté par lequel il accueille le recours, annule la décision du 27 octobre 1998 du collège des bourgmestre et échevins et délivre le permis d'urbanisme sollicité sous les deux conditions suivantes :

" 1. réaliser l'accès au bâtiment à l'extrême nord du terrain et de manière tangentielle au talus;

2. arborer le talus d'essences indigènes marcescentes dans l'année de la fin des travaux".

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

" Vu le recours introduit le 1er février 1999 par Maître HAVET, avocat, agissant au nom de Monsieur et Madame DUCAMP, contre la décision du 27 octobre 1998 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Grez-Doiceau refusant le permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation sur un bien sis rue Thomas Decock, nº 8 à Grez-Doiceau (Bossut-Gottechain) et cadastré 4e division, section F, nº 158 A;

Considérant que la décision du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Grez-Doiceau a été réceptionnée par les demandeurs le 8 janvier 1999;

Considérant que le recours a été réceptionné le 2 février 1999; que ledit recours a été introduit dans les formes et les délais légaux; qu'il est, dès lors, recevable;

Considérant que toutes les parties ont été invitées à comparaître à une audition qui s'est déroulée le 4 mars 1999;

Considérant que l'article 120 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine institue une commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 du même Code; que cette commission a transmis, en date du 12 mars 1999, l'avis suivant :

« La Commission remet un avis favorable, moyennant un accès réalisé par le haut du terrain de façon tangentielle au talus, compte tenu que la perspective intéressante en venant du bas du chemin creux est, de cette façon, maintenue et de ce que le talus, qui sera arboré d'essences indigènes marcescentes, sera entamé de manière moins incisives»;

Considérant que le bien visé est repris en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par arrêté royal le 28 mars 1979;

Considérant que ce bien est le résultat d'une division des parcelles reprises au registre cadastral sous les numéros 158 A et 160; que le projet de cette division a été notifié au fonctionnaire délégué, par le notaire Jean-Luc INDEKEU, le 17 juin 1997; que, suite à cette notification, le fonctionnaire délégué a émis, sur base de l'article 53, § 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine applicable à l'époque, la remarque suivante, en date du 27 juin 1997 :

« La division, suivant acte de vente, du bien objet de la présente, requiert l'obtention préalable d'un permis de lotir;

Vu l'attestation présentée, les lots (I b et III) mis à disposition peuvent être destinés à la construction d'habitations.

Au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, le bien est repris en zone d'habitat à caractère rural (art. 171 du CWATUP).

Aucune garantie ne peut être donnée par la présente, quant aux qualités urbanistiques de ce bien»;

Considérant que cette division consiste en une opération par laquelle la propriétaire du terrain a scindé celui-ci afin de mettre en vente au moins une de ces parcelles à destination de logement, ce qui, sous l'égide de l'ancien Code wallon (article 53, § 1er) nécessitait un permis de lotir;

Considérant néanmoins que le nouveau Code, mis en place par le décret du 27 novembre 1997, exclut de la définition de lotissement la division d'un bien qui a pour effet de créer un seul lot destiné à la vente; qu'au surplus, il ne peut être raisonné en estimant que les parcelles 160 et 158a formaient un ensemble puisqu'elles étaient auparavant identifiées sous des numéros de parcelles cadastrales différentes; qu'en effet, «lorsqu'un propriétaire a acquis, successivement ou en bloc, deux ou plusieurs parcelles cadastrées contiguës, on doit considérer qu'il peut en revendre une sans permis de lotir préalable, (...) dans la mesure où la division juridique existait déjà» (F. HAUMONT, Urbanisme-Région wallonne, Bruxelles, Larcier, 1996, p. 549); que ce principe n'est pas modifié par la nouvelle définition du lotissement contenue à l'article 89 du Code modifié par le décret du 27 novembre 1997;

Considérant ainsi qu'il doit uniquement être tenu compte de la division opérée au sein de la parcelle 158a et qui est à l'origine de la création de la propriété du demandeur; qu'en effet, suivant le principe mentionné ci-dessus, le propriétaire initial pouvait vendre l'entièreté de la parcelle 158a sans permis de lotir préalable; que la division opérée au sein de cette parcelle ne peut avoir d'incidence puisque les autres parties de terrain non destinées au demandeur furent cédées à usage de jardin; qu'il s'en déduit donc que le permis de lotir préalable n'est pas requis;

Considérant, par ailleurs, que le bien est repris en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et est situé à front d'une voirie suffisamment équipée; que le terrain est directement riverain de constructions existantes; que le bâtiment projeté se présente sous la forme de trois volumes simples avec deux pentes de toiture à versants de 45°, ce qui est conforme à la typologie locale; que le choix des matériaux permet d'intégrer l'immeuble à son environnement bâti;

Considérant que l'on perçoit mal la nécessité d'une réflexion préalable d'ensemble, comme le suggère le fonctionnaire délégué, laquelle devrait nécessairement prendre la forme d'un plan communal d'aménagement, alors que la parcelle du demandeur est contiguë à des constructions déjà établies dans cet îlot; qu'au surplus, l'urbanisation de ce terrain ne menace en rien les possibilités d'urbanisation du solde de la zone délimitée par les rues Decock, de Nodebais et de la Beyle;

Considérant que, suivant la suggestion de la Commission d'avis, il y a lieu d'adapter l'accès afin de limiter l'impact de l'incision dans le talus";

Considérant que, par requête introduite le 7 décembre 2000, Stéphane DUCAMP et Nicole DECLERCQ demandent à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que le requérant soutient que l'exécution de l'acte attaqué risque de lui faire subir un double préjudice grave; qu'il affirme, d'une part, que le projet porte "atteinte au site dans lequel il doit s'inscrire", se référant sur ce point à l'avis du fonctionnaire délégué du 26 avril 1995, et, d'autre part, que le projet porte atteinte à la vue qu'il a sur le site; qu'il soutient en outre que ce préjudice serait difficilement réparable car, si la construction autorisée est

réalisée et que le permis délivré est ultérieurement annulé, "tant les bénéficiaires de l'acte attaqué que la partie adverse chercheront par tous les moyens d'éviter la démolition du bâtiment", sauf pour lui à introduire des procédures judiciaires aux résultats aléatoires;

Considérant que l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat dispose que "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable"; que, pour remplir la seconde condition, la demande de suspension doit démontrer in concreto que l'exécution de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant dans les faits irréversibles ou difficilement réversibles en regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie; que, par ailleurs, l'article 8, alinéa 2, 5°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat précise que la demande de suspension doit contenir "un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant qu'en l'espèce le requérant énonce que le projet autorisé risque de porter atteinte à la qualité paysagère du site destiné à accueillir la maison des parties intervenantes et à la vue qu'il a sur celui-ci, sans démontrer la réalité de ces risques, ni même leur degré de gravité; qu'il ne suffit pas de renvoyer à un avis défavorable du fonctionnaire délégué; qu'il convient de démontrer en quoi le terrain litigieux présente des qualités biologiques ou esthétiques telles que la

construction envisagée risquerait de causer au requérant un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que le requérant n'explique pas en quoi le gabarit de la maison dont la construction a été autorisée par le permis attaqué risque de lui causer une grave perte de jouissance de la vue qu'il prétend avoir sur le terrain des parties intervenantes et au delà; que les photographies déposées au dossier des parties intervenantes montrent à suffisance que le terrain du requérant est entouré d'une épaisse haie de sapins touffus qui limitent la vue que celui-ci peut avoir du rez-de-chaussée de sa maison ou de son jardin; que ces photographies montrent encore que la seule fenêtre de sa maison se situant à l'étage n'est pas orientée vers la propriété des parties intervenantes; que le risque de préjudice requis n'est pas établi;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1er, 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 1er.

La requête en intervention introduite par Stéphane DUCAMP et Nicole DECLERCQ dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Stéphane DUCAMP et Nicole DECLERCQ, liquidés à la somme de 10.000 francs, sont mis à charge de ces dernières à concurrence de 5.000 francs chacune.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre des référés, le vingt-cinq janvier deux mille un par :

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

Le Greffier, Le Président,

G. SCOHY. M. HANOTIAU.