

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 111.658 du 17 octobre 2002

A.120.416/XIII-2608

En cause : 1. **la Société anonyme ADRIMAX INVEST,**
 2. **la Société anonyme SEMAF,**
 3. **EVERARTS** Ingrid,
 4. **SNEESSENS** Charles,
 ayant tous élu domicile chez
 Me Françoise BALON, avocat,
 rue De Boeck 54
 1140 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante :

FLABAT Jean-Pierre,
rue de Namur 119
1300 Wavre.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 29 avril 2002 par la société anonyme ADRIMAX INVEST, la société anonyme SEMAF, Ingrid EVERARTS et Charles SNEESSENS qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 18 février 2002 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Perwez, autorisant Jean-Pierre FLABAT

à construire une habitation sur un terrain sis à 1360 Perwez, chemin de la Procession, cadastré 1^{ère} division, section C n° 481f partie;

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 13 mai 2002 par laquelle Jean-Pierre FLABAT demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu la note d'observations de la seconde partie adverse et les dossiers administratifs des parties adverses;

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 du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 20 juin 2002, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 24 juillet 2002;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Henri VANLIDTH, loco Me Françoise BALON, avocat, comparaissant pour les requérants, Me Sébastien MOENS, avocat, comparaissant loco Me Benoît DEMANET pour la première partie adverse, et loco Me Pierre LAMBERT pour la seconde partie adverse, et Me Dominique LEONARD, 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 qu'il y a lieu d'écarter des débats le document intitulé "rapport complémentaire à la requête en intervention volontaire" déposé par Jean-Pierre FLABAT, un tel document n'étant pas prévu par le règlement général de procédure;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la cause se présentent comme suit :

1. Le 13 novembre 2001 Jean-Pierre FLABAT dépose une demande de permis d'urbanisme tendant à la construction d'une maison d'habitation unifamiliale sur un terrain situé à Perwez, chemin de la Procession, cadastré 1^{ère} division, section C, n° 481f partie. Le terrain est implanté en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez et l'habitation dont la construction est projetée est destinée à s'implanter en grande partie en zone d'habitat à caractère rural et pour une petite partie en zone agricole.

2. Une enquête publique est organisée du 27 novembre au 13 décembre 2001, en application de l'article 111 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), vu la nécessité de déroger au plan de secteur. Elle suscite les réclamations des première, deuxième et quatrième parties requérantes.

3. La commission consultative communale de l'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet, le 18 décembre 2001, un avis favorable conditionnel sur la demande de permis.

4. Le 14 janvier 2002, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Perwez émet un avis favorable sur la demande de dérogation au plan de secteur, en application de l'article 111 du CWATUP.

5. Le 12 février 2002, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

6. Le collège des bourgmestre et échevins délivre, le 18 février 2002, le permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué, rédigé comme suit :

" PERMIS D'URBANISME N° 1.778.511/PU n° 2001.108/AM/pr
REF. URB. : F0610/25084/UAP/2001.53/Ch.R/sw

Le Collège des bourgmestre et échevins,

- Vu la demande introduite par Monsieur Jean Pierre FLABAT, rue de Namur, 119 à 1300 WAVRE pour la construction d'une habitation concernant un bien sis

chemin de la Procession à 1360 PERWEZ et cadastré lère division, section C n° 481f pie;

- Attendu que cette demande, déposée à l'administration communale le 13 novembre 2001, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 26 novembre 2001 ;
 - Vu le Décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et notamment les articles 108, 127, 128, 264, 272, 316, 330,
 - Vu les articles 385 à 388 dudit Code déterminant la forme des décisions en matière de permis d'urbanisme;
 - Vu l'article 123, 1° de la nouvelle loi communale;
 - Vu les articles 316 à 322 du Code précité organisant l'instruction des demandes de permis d'urbanisme;
 - Vu les règlements généraux sur les bâtisses;
 - Vu la notice préalable des incidences sur l'environnement;
 - Attendu que la parcelle en cause est reprise en zone d'habitat à caractère rural et zone agricole au plan de secteur de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ approuvé par arrêté royal en date du 28 mars 1979;
 - Vu les dispositions de l'article 27 et 35 du C.W.A.T.U.P.;
 - Attendu que ce dossier a été soumis à enquête publique du 26 novembre 2001 au 13 décembre 2001 et que celui-ci a donné lieu à 3 (sic);
 - Vu l'avis favorable sous réserve de la C.C.A.T. émis en séance du 18 décembre 2001;
 - Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales;
 - Considérant que les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural;
 - Vu l'article 108 § 1^{er} du CWATUP;
 - Vu l'avis favorable du Fonctionnaire délégué émis en date du 12 février 2002 et libellé comme suit :
 - « - Considérant que le bien se situe pour sa plus grande part en zone d'habitat à caractère rural et pour une petite partie en zone agricole;
 - Vu le certificat d'urbanisme n°2 favorable délivré au demandeur le 20 août 2001 (réf : CU2/01.1);
 - Considérant que le projet est conforme au certificat délivré;
 - Vu les motivations développées par le Collège échevinal dans sa délibération du 14 janvier 2002;
 - Vu la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement;
 - Vu la note complémentaire fournie par l'auteur de projet réfutant l'argument des réclamants relatif au caractère inondable de la parcelle;
- AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE de :
- *respecter les conditions fixées par le Collège dans sa délibération précitée;
 - *confirmer le caractère public des infrastructures desservant la parcelle.»

ARRETE :

Article 1^{er} : Le permis est délivré à Monsieur Jean Pierre FLABAT, rue de Namur, 119 à 1300 WAVRE pour la construction d'une habitation concernant un bien sis chemin de la Procession à 1360 PERWEZ et cadastré lère division, section C n° 481f pie
sous réserve :
1. du respect de l'avis du Fonctionnaire délégué";

Considérant que, par requête introduite le 13 mai 2002, Jean-Pierre FLABAT, bénéficiaire de l'acte attaqué, demande à être reçu en qualité de partie intervenante; qu'il y a lieu de faire droit à cette requête;

Considérant que les parties requérantes prennent un moyen (point II.1.a de la requête), de la violation de l'article 35 du CWATUP; qu'elles exposent que le projet s'implante pour partie en zone agricole alors que "cette zone ne convient pas à la construction d'une habitation, qui n'est pas liée de près ni de loin à une entreprise agricole";

Considérant que la seconde partie adverse ne répond pas au moyen;

Considérant que l'intervenant expose "que le terrain est situé en presque totalité en zone d'habitat rural", qu'"une demande de dérogation a été formulée" et fait valoir "qu'il n'y a pas de violation de la légalité puisque le projet est en dérogation" ; qu'il soutient que "l'article 112 du C.W.A.T.U.P. est approprié à la demande dès lors que le terrain est situé entre l'habitation des époux SNEESSENS et des appartements de l'AD Delhaize, la voirie étant équipée par le requérant";

Considérant que l'article 35 du CWATUP dispose comme suit :

" La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.

Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. Elle peut également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation agricole.

Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés qu'à titre temporaire sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant.

Les refuges de pêche y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce.

Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au boisement, à la culture intensive d'essences forestières, à la pisciculture, aux refuges de pêche et aux activités récréatives de plein air ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent";

Considérant que la construction projetée est destinée à l'usage d'habitation et est dès lors incompatible avec la destination de la zone agricole, quand bien même l'empiétement sur cette zone serait réduit;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué du 12 février 2002 constitue l'avis visé par l'article 108, § 1^{er}, du CWATUP et non la décision de dérogation au plan

de secteur visée par l'article 114 du CWATUP; qu'en outre, l'article 112 du CWATUP dont l'intervenant entend se prévaloir, ne pourrait trouver à s'appliquer en l'espèce, car il ressort de l'examen des pièces du dossier administratif, et plus particulièrement du plan cadastral et des photographies des lieux que, bien que situé pour partie dans une zone non destinée à l'urbanisation, le terrain visé par le permis attaqué ne se situe pas entre deux habitations, situées à front et du même côté du chemin de la Procession et distantes l'une de l'autre de moins de 100 mètres; que le moyen est manifestement fondé;

Considérant qu'en raison de l'annulation de l'acte attaqué, il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de son exécution,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Jean-Pierre FLABAT est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 18 février 2002 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Perwez, autorisant Jean-Pierre FLABAT à construire une habitation sur un terrain sis à 1360 Perwez, chemin de la Procession, cadastré 1^{ère} division, section C, n° 481f partie.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 825 euros, sont mis à charge de la première partie adverse à concurrence de 700 euros et à charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-sept octobre deux mille deux par :

MM. DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

Fr. DAOUT.