

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 111.886 du 24 octobre 2002

A.128.149/XIII-2800

En cause : **DERNIER** Paul,

ayant élu domicile chez
Me Joseph LECLERCQ, avocat,
chaussée Colonel Joset 55
4630 Soumagne,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,

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

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

Vu la demande introduite le 17 octobre 2002 par Paul DERNIER, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution "d'un arrêté pris par Monsieur le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement de la Région wallonne en date du 20 septembre 2002 lequel accueille le recours introduit par Monsieur Muhamet DACAJ et annule la décision du 21 mai 2002 du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Soumagne, en accordant le permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation sur la parcelle

située rue Tempiet à 4631 Soumagne Evegnée Tignée et cadastrée 4^{ème} division section B n° 199 B";

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation du même acte;

Vu l'ordonnance du 21 octobre 2002, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 23 octobre 2002 à 14.30 heures, et fixée ensuite à l'audience du même jour à 11 heures;

Vu le dossier administratif de la partie adverse;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. LECLERCQ, avocat, comparaisant pour le requérant, et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier 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 les faits utiles à l'examen de la demande de suspension sont les suivants :

1. Emile DERNIER a introduit une demande de permis de lotir un bien situé rue Tempiet à (4631) Evegnée-Tignée et cadastré 4^{ème} division, section B, n° 199b, à l'emplacement actuel d'une prairie. Le lotissement serait limité à deux lots. Le schéma d'implantation, joint à la demande, indique que les deux habitations à construire seraient jumelées. L'accusé de réception est délivré le 8 juin 2000.

2. D'après les prescriptions du plan de secteur de Liège, arrêté par l'Exécutif régional le 26 novembre 1987, les lieux sont situés en zone d'habitat à caractère rural "linéaire" bordée, de chaque côté, d'une zone agricole. Il ne s'y applique pas de plan particulier (ou communal) d'aménagement.

3. La réalisation du lotissement nécessitant la création d'un accotement le long de la rue Tempiet, la demande fait l'objet d'une enquête publique du 22 juin au 6 juillet 2000. La consultation suscite deux réclamations - dont celle du demandeur en suspension - et le dépôt d'une pétition, hostile au projet, portant trente et une signatures.

4. Le 19 juillet 2000, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Soumagne émet un avis défavorable aux motifs que l'élargissement de la voirie nécessiterait la destruction d'une haie et que l'implantation de deux maisons mitoyennes porterait atteinte au cadre de vie du quartier.

5. Le 30 août 2000, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable.

6. Le permis est refusé par le collège le 4 septembre 2000; cette décision est notifiée à Emile DERNIER le 7 septembre suivant; l'intéressé forme un recours devant le Gouvernement wallon le 1^{er} octobre 2000.

7. Par lettre recommandée à la poste le 15 janvier 2001 et parvenue le lendemain à son destinataire, le demandeur de permis adresse un rappel à l'administration régionale. Il lui en est accusé réception le 18 janvier 2001.

8. Le 9 février 2001, la directrice générale de l'aménagement du territoire propose au ministre de confirmer le refus opposé par le collège, en attirant son attention sur ce que la date ultime de notification de sa décision est le 15 février 2001.

9. Par la décision du 14 mai 2001, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement accueille le recours introduit par Emile DERNIER, annule la décision du 4 septembre 2000 du collège des bourgmestre et

échevins de Soumagne et accorde le permis de lotir; l'acte attaqué est notifié le 15 mai 2001.

10. Le 10 juillet 2001 le demandeur en la présente procédure de suspension introduit une demande de suspension de l'exécution et une requête en annulation du permis de lotir.

11. L'arrêt du Conseil d'Etat n° 101.580 du 6 décembre 2001 annule le permis de lotir délivré, sur recours, à Emile DERNIER et autorisant la division d'un bien en deux lots à Evegnée-Tignée (Soumagne), rue Tempiet (parcelle cadastrée 4^e division, section B, n° 199b), par décision du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement en date du 14 mai 2001; le même arrêt décide que, vu l'annulation prononcée, il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

12. Le 14 mars 2002, Muhamet DACAJ, déclarant agir en qualité de propriétaire, introduit une demande de permis d'urbanisme tendant à la construction d'une habitation à implanter sur le terrain "sis à 4630 Soumagne Evegnée rue Tempiet n°/section B n° 199 b"; l'accusé de réception est délivré le 21 mars 2002.

13. Le 26 avril 2002, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable.

14. Le 21 mai 2002, le permis est refusé par le collège des bourgmestre et échevins le 21 mai 2002.

15. Le 5 juin 2002, Muhamet DACAJ forme un recours devant le Gouvernement wallon;

16. Le 1^{er} juillet 2002, la commission d'avis sur les recours en matière d'urbanisme émet un avis défavorable.

17. Par lettre recommandée à la poste le 22 août 2002 et parvenue le lendemain à son destinataire, le demandeur de permis adresse un rappel à l'administration régionale. Il lui en est accusé réception le 28 août 2002.

18. Par la décision du 20 septembre 2002, qui constitue l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement accueille le recours introduit par Muhamet DACAJ, annule la décision du 21 mai 2002 du collège des bourgmestre et échevins de Soumagne et accorde le permis d'urbanisme. Cette décision est rédigée comme suit :

" Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu le recours introduit le 6 juin 2002 par Monsieur Muhamet DACAJ, contre la décision du 21 mai 2002, par laquelle le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de SOUMAGNE refuse le permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation, sur une propriété située rue Tempiet à 4631 SOUMAGNE (Evegnée-Tignée) et cadastrée 4^e division section B n° 99b;

Considérant que la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins a été envoyée au demandeur le 29 mai 2002;

Considérant que le présent recours a, quant à lui, été réceptionné par le Gouvernement wallon le 7 juin 2002; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est, dès lors, recevable;

Considérant que les parties ont été invitées à comparaître à une audition qui a eu lieu le 1^{er} juillet 2002 ;

Considérant que l'article 120 du Code wallon susmentionné institue un 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 16 juillet 2002 l'avis suivant :

« Revu son avis favorable du 13 novembre 2000 quant au permis de lotir;

Compte tenu de ce que la demande a pour objet la construction d'une maison d'habitation en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur;

Compte tenu de ce que le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable au motif que "le projet compromet la destination générale de la zone et son caractère architectural pour les raisons suivantes : les déblais-remblais sont trop importants, le garage en sous-sol n'est pas adapté à la situation des lieux, il nécessite trop de mouvements de terre";

Compte tenu de ce qu'il ressort de l'audition ainsi que du dossier administratif que la parcelle en cause sera ou est divisée par acte notarié; qu'un premier dossier de demande de permis de lotir a été introduit en 2000 et refusé par le Collège des Bourgmestre et Echevins; que le demandeur a introduit un recours en date du 5 octobre 2000; que le Ministre compétent a délivré un permis de lotir par arrêté du 14/05/2001; que cet arrêté a été notifié au demandeur en date du 15/05/2001 alors que la date extrême de notification selon l'article 120 du CWATUP était fixée au 15/02/2001; que suite à un recours au Conseil d'Etat, introduit par le voisin plaignant, l'arrêté ministériel du 14/05/2001 a été annulé par arrêt n° 101.580 du 6 décembre 2001;

Compte tenu de ce qu'à la suite de cette annulation par le Conseil d'Etat, aucune décision n'a été prise quant au permis de lotir; que celui-ci n'existe dès lors pas;

Compte tenu de ce que l'article 89 du CWATUP précise que : "nul ne peut, sans permis préalable écrit et exprès du Collège des Bourgmestre et Echevins, lotir un terrain. Par «lotir» on entend le fait de diviser un bien en créant au moins deux lots non bâtis afin de vendre louer pour plus de neuf ans, céder en emphytéose ou en superficie au moins un de ces lots ou offrir un de ces modes de cession pour au moins un de ces lots en vue soit de la construction d'une habitation ou du placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation"; que l'introduction de la présente demande de permis d'urbanisme est la manifestation la plus tangible de l'intention de céder un des lots en vue d'y construire une habitation; que cette opération nécessite un permis de lotir préalable; que tel n'est pas le cas à ce jour;

Compte tenu à titre subsidiaire de ce que la création d'un garage en sous-sol génère un accès en tranchée dénaturant les particularités du relief du sol; que lors de l'examen favorable du projet de lotissement par notre Commission, la qualité paysagère du site avait été mise en avant ; que ces importants déblais liés à cette tranchée sont de nature à modifier de manière non justifiée les caractéristiques naturelles du terrain; qu'il importe en effet d'implanter la construction et son éventuel garage au niveau du terrain naturel;

La Commission émet un avis défavorable»;

Considérant que le bien concerné est repris en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur 50 ni de profondeur, le solde étant en zone agricole, au plan de secteur de LIEGE approuvé par Arrêté de l'Exécutif régional wallon le 26 novembre 1987;

Considérant que la demande dont recours vise la construction d'une habitation;

Considérant que la propriété concernée a fait l'objet d'un refus de permis de lotir en deux lots, en date du 4 septembre 2000, refus contre lequel un recours a été introduit; qu'un Arrêté du Gouvernement wallon du 14 mai 2001 accueillait partiellement ledit recours; qu'un recours au Conseil d'Etat contre cette décision a été

introduit par le voisin plaignant; que le Conseil d'Etat par un Arrêt n° 101.580 du 6 décembre 2001 a annulé la décision ministérielle;

Considérant qu'en date du 16 mai 2002, le notaire Hervé RANDAXHE a adressé une demande de division du bien pour donation en application de l'article 90 du Code; que cette donation reprend exactement la division envisagée lors du permis de lotir; que tant la commune que la direction provinciale ont émis un avis défavorable sur cette division, rappelant le refus du permis de lotir; que la division ne peut être admise urbanistiquement, si le but est de construire deux habitations;

Considérant que Monsieur DERNIER a, durant la procédure, confirmé par courrier que (le) projet de donation n'a plus lieu d'être;

Considérant dès lors que ce dossier doit être examiné comme une simple demande de permis d'urbanisme;

Considérant que le demandeur Monsieur DACAJ n'est pas propriétaire du bien;

Considérant que la jurisprudence du Conseil d'Etat admet communément que le demandeur ne doit pas obligatoirement disposer de droit sur le bien concerné dans la mesure où les permis sont délivrés pour des immeubles, sans considération de la personne du demandeur ou de ses droits sur lesdits immeubles, ces droits relevant par ailleurs du Code civil et non de celui de l'urbanisme;

Considérant dès lors que sur la forme, la demande de permis d'urbanisme peut être accueillie;

Considérant que les travaux ont débuté; que des modifications du relief du sol ont été réalisées (accès à droite de 3 mètres de large, percée du talus pour accès à gauche de 6 mètres de large, nivellement du terrain);

Vu le procès-verbal dressé en date du 15 mai 2002 et l'ordre d'arrêt des travaux du 26 avril 2002;

Considérant que le reportage photographique communiqué par le demandeur atteste de la présente (sic) de plusieurs bâtiments ayant nécessité de fortes modifications de relief du sol dans les alentours du bien concerné;

Considérant que le projet s'implante en parfaite référence aux habitations voisines situées de part et d'autre du terrain; que la volumétrie et le choix des matériaux sont conformes aux caractéristiques locales et s'inspirent du bâti traditionnel rural;

Vu la situation des lieux et le cadre bâti environnant; que le projet n'est pas de nature à mettre en péril la destination générale de la zone ni son caractère architectural;

Considérant qu'il convient cependant de préserver la haie existante, à l'exception de la largeur nécessaire à l'accès repris au plan;

Considérant, au vu de tous les éléments qui précèdent, que le permis d'urbanisme sollicité peut être délivré;

Pour les motifs cités ci-avant,

ARRETE :

ARTICLE 1- Le recours introduit par Monsieur Muhamet DACAJ est ACCUEILLI.

La décision du 21 mai 2002 du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de SOUMAGNE est ANNULEE.

Le permis d'urbanisme est ACCORDE, moyennant le maintien de la haie à l'avant de la parcelle à l'exception de la largeur nécessaire à l'accès.

(...)"

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "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";

Considérant que l'article 8, alinéa 2, 5^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, dispose 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 attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant qu'il résulte des dispositions précitées que le demandeur en suspension doit, dans sa demande de suspension, démontrer in concreto que l'exécution de la décision contestée 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 au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal;

Considérant qu'en l'espèce, le demandeur fait valoir, au titre de l'existence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable "la dévaluation" de son immeuble, "la destruction de l'harmonie de son environnement, la perte de tranquillité due à la proximité des habitations, et la destruction de la haie centenaire existante conférant au site une qualité paysagère exceptionnelle"; qu'il ajoute que "le caractère difficilement réparable est aussi incontestable puisque deux immeubles mitoyens pourront être construits dans le respect du permis d'urbanisme mais sans aucun permis de lotir et le préjudice sera réalisé";

Considérant que le permis d'urbanisme dont la suspension de l'exécution est demandée autorise la construction d'une maison d'habitation; que si l'implantation du projet n'exclut pas qu'une deuxième habitation soit dans l'avenir envisagée sur une autre partie de la même parcelle, aucune division de celle-ci n'a encore eu lieu; que dans la mesure où le demandeur fait valoir au titre de préjudice grave difficilement réparable la possibilité d'implantation d'un deuxième immeuble et l'éventualité que ce deuxième projet soit autorisé sans l'obtention d'un permis de lotir, le préjudice allégué est incertain et n'est pas lié à l'exécution immédiate de l'acte attaqué en la présente procédure;

Considérant, d'une part, que le demandeur ne précise pas en quoi l'acte dont il demande la suspension de l'exécution provoquerait une diminution de la valeur de son propre immeuble et que, d'autre part, il n'est pas contesté que la partie de parcelle sur laquelle l'immeuble dont la construction est autorisée doit être implanté est reprise en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Liège approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon le 26 novembre 1987; que dans la mesure où le demandeur fait valoir au titre de préjudice grave difficilement réparable la dévaluation de son immeuble, le préjudice allégué ne trouve pas sa source dans l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée;

Considérant que l'habitation autorisée par l'acte attaqué doit être implantée sur la partie de la parcelle qui est la plus éloignée de l'habitation du demandeur, lequel ne peut donc se prévaloir d'un préjudice grave dû à une perte de tranquillité ou à la "promiscuité des habitations";

Considérant que le demandeur n'apporte aucune précision concrète relative à la "destruction de l'harmonie de l'environnement" qui trouverait sa source dans l'exécution immédiate de l'acte attaqué; que les griefs qu'il formule quant à la destruction partielle de "la haie centenaire existante conférant au site une qualité paysagère exceptionnelle" relèveraient le cas échéant, ainsi que les débats à l'audience l'ont fait apparaître, d'une infraction et non de l'exécution même de l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée;

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 attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande de suspension d'extrême urgence de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-quatre 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.