

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 117.850 du 1^{er} avril 2003

A.130.896/XIII-2855

En cause :

1. **COLLE** Philippe,
2. **TABOURET** Simone,
ayant élu domicile chez
Mes Yves MAGEROTTE et
Véronique DURY, avocats,
Lahérie 5
6840 Neufchâteau,

contre :

1. **la Commune d'Attert**,
ayant élu domicile chez
Me Elisabeth DERRIKS, avocat,
avenue Louise 486/8
1050 Bruxelles,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
SERVICES ARDENNES**,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 23 décembre 2002 par Philippe COLLE et Simone TABOURET, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme que le collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Attert a délivré le

30 octobre 2002 à la société privée à responsabilité limitée SERVICES ARDENNES pour la "construction d'un home";

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 22 janvier 2003 par laquelle la société privée à responsabilité limitée SERVICES ARDENNES demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 13 février 2003 fixant l'affaire à l'audience du 26 février 2003 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 Yves MAGEROTTE et Véronique DURY, avocats, comparaisant pour les requérants, Me Elisabeth DERRIKS, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, Me Bénédicte HENDRICKX, loco Me Pierre LAMBERT, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse et Me Xavier DRION, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section 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 se présentent comme suit :

1. Philippe COLLE et Simone TABOURET sont domiciliés à Attert, rue du Bois de Loo, 348. Le terrain sur lequel est construite leur habitation est cadastré 1^{ère} division, section D, n° 248c. Ils sont également propriétaires de la parcelle contiguë, cadastrée n° 595d.

La S.P.R.L. SERVICES ARDENNES souhaite construire une maison de retraite à Attert, sur un terrain cadastré section D, n° 232b. Le terrain se trouve en partie en zone d'habitat à caractère rural et en partie en zone agricole.

Plusieurs projets ont à cette fin été étudiés, prévoyant diverses formes d'implantations du bâtiment.

Un de ces projets a fait l'objet, le 25 septembre 2001, d'une demande de certificat d'urbanisme n° 2; des voisins se sont opposés audit projet; aucune décision ne semble être intervenue à ce sujet.

Un autre de ces projets a été traduit dans une demande de permis d'urbanisme du 22 mars 2002, laquelle demande a donné lieu à un avis défavorable du fonctionnaire délégué du 3 juin 2002. Une enquête publique avait été organisée au sujet de cette demande de permis. Une réclamation a été introduite le 2 avril 2002 par Philippe COLLE et par Simone TABOURET.

2. Le 4 septembre 2002, la S.P.R.L. SERVICES ARDENNES introduit auprès de l'administration communale d'Attert une nouvelle demande de permis d'urbanisme afin d'être autorisée à construire un home sur le terrain cadastré section D, n° 232b.

La demande est accompagnée notamment d'une demande de dérogations au règlement général sur les bâtisses en site rural. La dérogation demandée porte sur les points suivants :

- l'implantation au regard du relief du sol;
- les toitures (à quatre versants en ce qui concerne le volume principal et volumes secondaires à toiture plate);
- le volume (rapport façade/pignon);
- les débordements de toiture au-dessus des entrées;
- des éléments saillants en toiture;
- la hauteur sous corniche.

La liste des propriétaires indique que la parcelle concernée par le projet appartient à Marcel JUNG et à Armand JUNG, domiciliés à Attert.

Compte tenu de l'implantation choisie dans cette nouvelle demande de permis, le bâtiment projeté se situe entièrement dans la zone d'habitat à caractère rural.

3. Le 2 septembre 2002, le fonctionnaire délégué délivre à l'administration communale d'Attert un permis d'urbanisme en vue de la création d'une voirie d'accès vers la future résidence pour personnes âgées.

4. En ce qui concerne cette dernière, une enquête publique est organisée du 9 au 24 septembre 2002, s'agissant d'une construction dérogeant au règlement général sur les bâtisses en site rural et impliquant la cession gratuite à la commune des emprises nécessaires à la création de la voirie de desserte du home. Cette enquête publique suscite cinq réclamations, dont une émane de Philippe COLLE et Simone TABOURET.

5. Le 6 septembre 2002, la commission de gestion du parc naturel de la vallée de l'Attert, consultée au sujet du projet de construction, signale que ce projet n'appelle pas de remarques de sa part.

6. Le 24 septembre 2002, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis motivé favorable au sujet de la demande de dérogation et de la demande de permis d'urbanisme.

7. Le 29 octobre 2002, le fonctionnaire délégué accorde les dérogations demandées au règlement général sur les bâtisses en site rural relatives à l'implantation, la volumétrie et la hauteur sous corniche et il émet un avis favorable conditionnel sur le projet. L'avis du fonctionnaire délégué est reproduit dans le corps du permis d'urbanisme attaqué.

8. Le 30 octobre 2002, le gérant de la S.P.R.L. SERVICES ARDENNES écrit à l'administration communale d'Attert que, pour répondre aux conditions de l'avis émis par le fonctionnaire délégué, il retire sa demande de certificat d'urbanisme n° 2 et sa demande de permis d'urbanisme antérieure.

9. En sa séance du 30 octobre 2002, le collège des bourgmestre et échevins délivre à la S.P.R.L. SERVICES ARDENNES le permis d'urbanisme que celle-ci sollicitait. Ce permis, qui constitue l'acte attaqué, est rédigé comme suit :

" Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

Vu la demande introduite par la S.P.R.L. SERVICES ARDENNES relative à un bien sis à ATTERT, 1^{ère} division, section D, n° 232S et tendant à la construction d'un home;

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 04.09.2002;

Vu les articles 301 à 304 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, déterminant la forme des décisions en matière de permis de bâtir;

Vu l'article 90, 8° de la loi communale;

Vu les articles 232 à 239 et 247 à 253 du Code précité organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis de bâtir;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par l'Exécutif;

Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité prévues par le Code précité; que cinq réclamations ont été introduites;

Vu les règlements généraux sur les bâtisses;

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

« Avis favorable conditionnel

Attendu que le projet se situe en zone d'habitat rural au plan de secteur du Sud-Luxembourg;

Considérant que le site est couvert par un Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural;

Vu la demande de CU2 datée du 1.10.2001 non clôturée;

Vu la demande de permis d'urbanisme reçue en mes services le 24.02.2002 et pour laquelle j'ai émis un avis défavorable en date du 3.06.2002;

Vu le permis d'urbanisme délivré à l'administration communale en date du 2.09.2002 relatif à la création d'une voirie donnant notamment accès au projet;

Considérant que ce permis est exécutoire et qu'il n'a fait l'objet d'aucune contestation même à la suite de l'enquête publique;

Vu les plans modifiés et documents complétés datés du 3.09.2002;

Vu la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement datée du 3.09.2002;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 9 septembre au 24 septembre 2002 et qui portait, d'une part, sur une demande de dérogation relative au Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural et plus particulièrement en ce qui concerne :

- l'implantation avec déblais;

- la toiture à 4 versants et toit plat (volume secondaire);
- la volumétrie (rapport façade/pignon supérieur à 2);
- la hauteur sous corniche de 4 niveaux

et, d'autre part, sur la cession relative à la voirie dont le permis a été octroyé;

Vu les 5 réclamations issues de cette enquête dont deux émanent de riverains propriétaires de parcelles situées dans un rayon de 50M de la propriété du demandeur, une troisième d'un habitant du village et les deux dernières provenant de sociétés immobilières dont le siège social se situe à la même adresse à ARLON;

Considérant que ces réclamations s'insurgent essentiellement contre le non respect du Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural et les risques d'accroissement de la circulation locale;

Considérant que ces réclamations sont recevables et fondées dans la mesure où il y a lieu de démontrer en quoi le projet est acceptable eu égard au Règlement Général sur les Bâtisses et à la situation des lieux;

Vu le rapport motivé du Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 24.09.2002 relayant la demande de dérogation;

Considérant que le projet est situé complètement en zone d'habitat rural, qu'il se destine à la fois à pourvoir des résidences aux personnes âgées mais aussi aux services propres à une seigneurie;

Considérant qu'il s'agit d'un projet privé dont l'intérêt dépasse celui du quartier; considérant cependant qu'il se situe dans un environnement boisé à plus de 100 M. des premières habitations dans un site de plus de 4 ha; qu'il y a par conséquent lieu de considérer que sa destination est compatible avec le voisinage direct et que les nuisances faibles propres à ce type d'établissement restent mineures en regard à l'urbanisation du reste de la zone d'habitat rural;

Que l'existence de ce projet est un gage d'une urbanisation ultérieure qui devra préserver un environnement calme, souhait des réclamants;

Considérant qu'il ne peut être considéré comme nuisible, la circulation moyenne d'une vingtaine, voire d'une trentaine de véhicules deux fois par jour; qu'il s'agit là d'une circulation parfaitement compatible avec un quartier urbanisé de l'importance prévue par le plan de secteur et concordant dans l'absolu à celle d'une dizaine d'habitations unifamiliales;

Considérant que le site retenu est déjà en partie boisé et que l'option d'implantation retenue prévoit, d'une part, la préservation des écrans végétaux et, d'autre part, l'encaissement du projet rendant les remblais insignifiants; que le volume principal à versants multiples, outre qu'il se réfère à plusieurs bâtiments traditionnels (voire classés du village), propose une solution atténuant l'impact de la construction; que le jeu de volume secondaire à toit plat permet, en vue proche, de descendre artificiellement le niveau de gouttière perçu par l'observateur, au même titre qu'une toiture mansardée rapprochant ainsi sa perception à un gabarit proche de celui préconisé par le Règlement Général; que l'ensemble du dispositif garantit un impact paysager maîtrisé prenant en compte les lignes de force préconisées par le Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural sans pour autant les dominer, l'objectif n'étant pas de faire disparaître complètement le projet du paysage, ce d'autant qu'il s'agit d'une zone noyau d'habitat rural;

Considérant que la volumétrie choisie n'est pas seulement issue de considérations économiques mais aussi d'une rationalisation de l'utilisation par et pour les

occupants, la destination particulière du projet ne pouvant l'assimiler à un simple immeuble à appartements visant la rentabilité; qu'il y a davantage lieu de se référer à des projets de type public à l'instar du domaine Poncelet dont les bâtiments ne respectent pas aussi le rapport façade/pignon du Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural, ce qui ne les empêche pas pour autant de s'intégrer dans le tissu rural;

Considérant que ce projet, par fonction marginale, ne peut prétendre préserver l'équilibre du site que dans la mesure où il reste unique dans le voisinage sinon de rendre l'exception devenir la règle;

Considérant le rapport du Service Régional d'Incendie du 25.01.2002;

Considérant l'avis sans remarque de la "Maison de l'Urbanisme" Lorraine-Ardenne et de la Commission de Gestion du Parc Naturel de la Vallée d'Attert;

Considérant que le projet est de nature à respecter la destination de la zone et ses caractéristiques architecturales.

J'accorde les dérogations au Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural relatives à l'implantation, la volumétrie et la hauteur sous corniche.

J'émet, en ce qui me concerne, un avis favorable sur le projet pour autant que :

- aucun projet de même importance ne soit admis dans cette zone restant à urbaniser;
- les demandes de CU2 et permis d'urbanisme antérieures soient clôturées par décision du Collège des Bourgmestre et Echevins au retrait du demandeur préalablement à la délivrance du permis;
- l'avis du Service Régional d'Incendie soit respecté;
- le permis d'urbanisme relatif à la voirie d'accès soit complètement exécuté préalablement à l'occupation du bâtiment.

Je rappelle que le permis ne peut être considéré comme dûment mis en oeuvre qu'à partir du moment où les conditions sont rencontrées dans leur ensemble.

Conformément à l'article 232 du Nouveau Code wallon d'Aménagement du Territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, la découverte fortuite de biens ou structures archéologiques doit être signalée au bourgmestre de la commune; à toutes fins utiles, elle sera également signalée au Service des Fouilles de la Région wallonne»;

Arrête :

Article 1^{er}: Le permis est délivré à la S.P.R.L. SERVICES ARDENNES qui devra :

- 1^o respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du Fonctionnaire délégué;
- 2^o respecter les dispositions reprises dans l'Ordonnance de police administrative générale sur l'évacuation des eaux urbaines résiduaires;
- 3^o respecter l'article 7 du Règlement général de police administrative et notamment les points :
 - b) disposant que «la découpe d'un revêtement hydrocarboné est à réaliser par sciage

- la tranchée étant remblayée à l'aide de béton maigre uniquement, sauf les sept derniers centimètres constitués pour leur part d'un revêtement hydrocarboné de type IV C parfaitement réglé à niveau.
 - le joint entre les revêtements étant traité à l'émulsion et au sable de rivière».
- c) disposant que " les bordures et accotements sont à reconstruire soigneusement.

(...)"

10. Le 31 octobre 2002, le bourgmestre informe les personnes qui ont déposé une réclamation lors de l'enquête publique, que le collège des bourgmestre et échevins a délivré le 30 octobre 2002 le permis d'urbanisme sollicité par la S.P.R.L. SERVICES ARDENNES par un courrier rédigé comme suit :

" Conformément à l'article 343 du Code Wallon de l'aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, nous vous informons que le Collège échevinal a délivré le 30.10.2002 le permis d'urbanisme sollicité par le S.P.R.L. SERVICES ARDENNES pour la construction d'un home à Attert, sur le bien cadastré 1^{ère} division, section D, n° 232B.

Nous vous informons également que cette décision peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le Conseil d'Etat, par requête expédiée par lettre recommandée à la poste dans les soixante jours de la réception de la présente";

Considérant que la notification visée à l'article 323 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) implique l'envoi d'une copie de permis aux réclamants et pas seulement l'avertissement de la délivrance du permis;

Considérant que, par requête introduite le 22 janvier 2003, la S.P.R.L. SERVICES ARDENNES demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les requérants exposent comme suit le préjudice grave et difficilement réparable que risque, selon eux, de leur causer l'exécution immédiate du permis d'urbanisme attaqué :

" En octroyant un permis d'urbanisme aux voisins des requérants, en vue de l'érection d'un bâtiment, home et maison de repos, qui paraît incompatible, au vu de ses dimensions, avec le caractère rural de la zone, et en modifiant ainsi, sans respecter la procédure, l'affectation du terrain situé à immédiate proximité de l'habitation des requérants, l'acte attaqué est de nature à leur causer un préjudice grave difficilement réparable.

Plus particulièrement, au vu de l'exposé des faits de la cause, le préjudice grave que les requérants subiraient en l'espèce, consiste dans les éléments suivants :

- l'édification de constructions immobilières importantes qui, compte tenu des dimensions du bâtiment, de la destination des locaux et de la situation à proximité d'habitations, ne correspond pas à la destination de la zone;

- la construction d'un ensemble qui aurait pour effet non seulement de masquer la vue à partir du jardin des requérants, mais aussi de permettre des vues directes sur sa (lire : leur) propriété;
- la transformation radicale de leur environnement immédiat puisqu'à (sic) la place d'un espace vert et d'une vue remarquable, ils auraient pour voisin direct, dans un premier temps, un chantier de travaux, puis, dans un deuxième temps, un home d'une hauteur telle qu'elle écraserait complètement la maison et le jardin des requérants;
- la présence du home entraînera par ailleurs une augmentation du trafic automobile : 76 pensionnaires vont recevoir des visites; il y aura de nombreux membres du personnel. Il y aura donc création de nuisances dues à ce trafic.

Il va de soi que si l'immeuble était construit, le préjudice ne pourrait être réparé, les nuisances étant réalisées.

Il a déjà été admis, à cet égard, que la transformation de l'environnement immédiat d'un requérant par des constructions incompatibles avec la destination de la zone devait être considérée comme un dommage grave et difficilement réparable justifiant une suspension.

Il a été jugé :

- «le préjudice résultant de l'enlaidissement d'une zone où les prescriptions urbanistiques ont précisément pour objectif de préserver la valeur esthétique du paysage doit être considéré comme grave» (C.E., 19 octobre 1992, n° 40.738);
- A propos de la construction d'un immeuble à appartements dans une zone résidentielle, la gravité du préjudice a été déduite de la circonstance qu'à une exception près, le quartier est composé d'habitations unifamiliales. «Il existe au moins deux précédents où le Conseil d'Etat a suspendu le permis de construire un immeuble dont les caractéristiques s'écartaient sensiblement de celles des habitations voisines» (C.E., 19 mars 1997, n° 65.346, Amén., 1997, et note citée).

Compte tenu des délais dans lesquels un arrêt d'annulation pourrait intervenir et surtout de l'incertitude d'une démolition dans un tel cas, il ne pourrait jamais réparer l'atteinte grave portée de manière irrémédiable à l'environnement des requérants en raison de l'acte attaqué";

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° de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 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 que, pour satisfaire aux dispositions précitées, le requérant doit, dans sa demande de suspension, 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 au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal; que cette règle comporte plusieurs corollaires :

- la charge de la preuve incombe au requérant à qui il appartient d'apporter la preuve suffisante de la gravité et du caractère difficilement réparable du préjudice qu'il allègue;
- la demande de suspension doit contenir les éléments de faits précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner;
- le préjudice allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants;
- le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestées ou d'apparaître comme indiscutablement déterminantes, que valeur de simples renseignements;

Considérant quant au premier élément du risque de préjudice selon lequel la maison de retraite en projet ne correspondrait pas à la destination de la zone ni au caractère rural de celle-ci, compte tenu des dimensions du bâtiment, de la destination des locaux et de la proximité d'habitations, qu'il ne s'agit point d'une question de préjudice mais bien de légalité de l'acte attaqué;

Considérant, quant aux autres éléments du risque de préjudice, que la demande de suspension est avare en précisions concrètes au sujet des éléments qu'elle allègue, en particulier en ce qui concerne la perte et la création de vues ou la proximité de la maison de retraite par rapport aux habitations existantes; qu'elle n'est accompagnée d'aucun élément probant, tel que des plans des lieux ou des photographies -ces éléments ayant été fournis à l'audience non par les requérants mais par les deux parties adverses-, permettant de se faire une idée précise de la gravité du préjudice que les parties requérantes disent redouter; que ces autres éléments avancés au titre du risque de préjudice grave difficilement réparable consistent en des affirmations générales qui ne

sont accompagnées ni de précisions concrètes ni de documents probants, que ce soit au sujet de l'existence-même du risque de préjudice vanté ou de la détermination du caractère grave et difficilement réparable de celui-ci;

Considérant que l'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat 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 requête en intervention introduite par la société privée à responsabilité limitée SERVICES ARDENNES dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société privée à responsabilité limitée SERVICES ARDENNES, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à charge des requérants.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le premier avril deux mille trois par :

MM. HANOTIAU,
SCOHY,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.