

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 137.817 du 30 novembre 2004

A.152.741/XIII-3392

En cause : **MERLOT** Joseph,
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 F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 11 juin 2004 par Joseph MERLOT, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le Gouvernement wallon le 25 mars 2004, autorisant les époux HANNAY-BRANCALEONI et un sieur HANNAY à construire un immeuble contenant trois logements et un cabinet de kinésiologie sur un terrain situé à Seraing, rue de Plainevaux, 238, cadastré section F, n° 122 G 72;

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

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 14 septembre 2004 fixant l'affaire à l'audience du 28 septembre 2004 à 10 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me P. HENRY, avocat, comparaissant pour le requérant, 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 utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. Les époux HANNAY-BRANCALEONI et Jean-François HANNAY introduisent, le 7 juillet 2003, une demande de permis d'urbanisme tendant à la construction d'un immeuble contenant trois logements et un cabinet de kinésiologie sur un terrain situé à Seraing, rue de Plainevaux, 238, cadastré section F, n° 122 G 72. Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur. Il est accusé réception de la demande de permis le 22 juillet 2003.

2. Une enquête publique est organisée du 22 septembre au 7 octobre 2003. Trois oppositions au projet sont transmises au collège des bourgmestre et échevins de la ville de Seraing, dont celle du requérant.

3. Le 20 novembre 2003, le collège des bourgmestre et échevins de Seraing refuse de délivrer le permis sollicité. La décision de refus est notifiée aux intéressés le 27 novembre 2003.

4. Les demandeurs de permis introduisent, par l'intermédiaire de leur architecte, le 8 décembre 2003, un recours devant le Gouvernement wallon. Le 9 février 2004, les parties sont entendues par la commission d'avis sur les recours, laquelle émet le 1^{er} mars 2004 un avis favorable conditionnel sur le projet.

5. Le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement fait droit au recours et accorde le permis sollicité, par une décision du 25 mars 2004. Il s'agit de l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée. Il est rédigé comme suit :

" Le Ministre,

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

Considérant que Monsieur et Madame HANNAY - BRANCALEONI et Monsieur HANNAY ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue de Plainevaux, 238 à SERAING (Les Communes), cadastré section F, n° 122 G 72, et ayant pour objet la construction d'un immeuble accueillant 3 logements et un cabinet de kinésithérapie;

Considérant qu'en date du 20 novembre 2003 le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de SERAING a refusé le permis d'urbanisme;

Considérant que la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins a été réceptionnée par les demandeurs le 2 décembre 2003;

Considérant que Monsieur MABILLE, architecte, agissant au nom des demandeurs, a introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 19 décembre 2003, réceptionné le 23 décembre 2003; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est recevable;

Considérant que l'article 120 du Code précité institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant que les parties et la Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine ont été invitées à comparaître à une audience devant la Commission d'avis qui a eu lieu le 9 février 2004;

Considérant que cette Commission a transmis, en date du 4 mars 2004, les avis suivants :

« Vu le décret du 18 juillet 2002 modifiant le CWATUP (M.B. du 21 septembre 2002);

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 modifiant le CWATUP en ce qui concerne la Commission d'avis et l'instruction des recours auprès du Gouvernement (MB du 23 septembre 2003);

Compte tenu de ce que la demande a pour objet la construction d'un immeuble accueillant 3 logements et un cabinet de kinésiurgie sur un bien sis en zone d'habitat au plan de secteur et à proximité d'un site classé;

Compte tenu de ce que le Collège des Bourgmestre et Echevins a refusé le permis d'urbanisme sur la base essentiellement de l'insuffisance des trois emplacements de stationnements, de la non-conformité du projet aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses, ainsi que sur la base des réclamations émises lors de l'enquête publique qu'il estime fondées; que ces dernières portent essentiellement sur l'inadéquation entre le bâtiment projeté et les constructions situées dans le quartier, sur la longueur de l'immeuble projeté et sa situation entre deux maisons anciennes, sur la perte d'intimité pour les propriétés voisines, sur l'orientation de la façade principale du bâtiment;

Vu la proposition de décision défavorable de la DGATLP; laquelle est motivée sur le fait notamment que la DGATLP estime que "le bâtiment contemporain doit présenter un certain respect des tonalités et de la volumétrie du contexte bâti dans lequel il s'inscrit"; que la DGATLP estime également que le bâtiment présente une longueur trop importante (environ 48 mètres depuis la voirie); que cette profondeur est de nature à engendrer des nuisances pour la parcelle voisine de droite (perte d'intimité et d'ensoleillement); qu'il en va de même en ce qui concerne l'implantation de l'entrée du cabinet à 30 mètres de la voirie; que "le traitement des façades Nord et Ouest présentent un traitement architectural inutilement compliqué"; que la DGATLP estime également que même si ce type de cabinet paramédical n'est pas expressément visé par la législation relative à l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite, il est raisonnable d'exiger que le projet respecte les articles 414 et suivants du CWATUP;

Compte tenu de ce que la Commission estime ne pas être en mesure de pouvoir se prononcer sur l'intégration du bâtiment dans le contexte urbanistique étant donné que des éléments déterminants font défaut au dossier (telle que par exemple la tonalité des différents matériaux employés); que la Commission souhaiterait être mise en possession d'une maquette informatique dans les plus brefs délais afin de pouvoir se prononcer en connaissance de cause;

Compte tenu cependant de ce qu'il y a lieu de préciser d'ores et déjà que la demanderesse a précisé en audition que son activité de kinésologue consiste essentiellement en un travail de groupe visant à relaxer les patients; qu'elle travaille essentiellement avec des personnes handicapées; que ce type de travail nécessite une isolation des bruits de la rue et un environnement apaisant, c'est pourquoi le cabinet de kinésologie est orienté vers le jardin que l'accessibilité du cabinet pour les personnes à mobilité réduite est une évidence, et fera donc l'objet de plans complétés;

Dans l'attente des éléments complémentaires ci-dessus évoqués, la Commission reporte son avis à quinzaine»;

Suivi de :

« Vu le décret du 18 juillet 2002 modifiant le CWATUP (M.B. du 21 septembre 2002);

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 modifiant le CWATUP en ce qui concerne la Commission d'avis et l'instruction des recours auprès du Gouvernement (M.B. du 23 septembre 2003);

Ayant réceptionné les documents complémentaires sollicités lors de l'audience du 9 février 2004;

Compte tenu de ce que la profondeur du projet n'est pas excessive par rapport aux constructions voisines existantes; qu'effectivement, le plan cadastral démontre que la construction voisine de gauche présente une profondeur plus importante; que les articles du Code civil relatifs aux jours et vues sont parfaitement respectés;

Compte tenu de ce que l'implantation en profondeur est justifiée également par rapport à la configuration du parcellaire;

Compte tenu de ce que le reportage photographique déposé au dossier atteste de la présence d'un tissu urbanistique particulièrement hétérogène tant en ce qui concerne le type d'architecture, que le type de volumétrie et de matériaux; qu'en conséquence, le projet ne saurait être de nature à perturber les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Compte tenu de ce que l'architecture et la volumétrie sont fort élaborées; qu'afin de rendre une certaine sobriété au projet, il n'y a pas lieu de diversifier les matériaux et leur tonalité; qu'en outre afin de tempérer les problèmes de voisinage, il y a lieu de réaliser un brise-vue depuis la terrasse de la chambre située côté latéral droit;

Moyennant le respect de ces conditions, la Commission émet un avis favorable»;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de LIEGE adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1986, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que ce bien se situe non loin du Bois de la Vecquée, site classé par Arrêté royal le 22 janvier 1975;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité, du 22 septembre au 7 octobre 2003, en vertu de l'article 330, 2°, du Code wallon;

Considérant que 3 réclamations ont été introduites; que ces réclamations portent essentiellement sur :

- l'inadéquation entre le bâtiment projeté et les constructions composant le quartier;
- la longueur de l'immeuble projeté et sa situation entre deux maisons anciennes;
- la perte d'intimité pour les propriétés voisines;
- l'orientation de la façade principale du bâtiment;

Considérant que les services visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- Intercommunale d'incendie de Liège et environs : (prévention contre l'incendie et l'explosion), que son avis transmis en date du 11 août 2003 est favorable conditionnel;
- Compagnie intercommunale liégeoise des eaux : (équipement du bien visé); que son avis transmis en date du 26 août 2003 est favorable conditionnel;

Considérant que la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins refusant le permis d'urbanisme sollicité se fonde principalement sur la pertinence des réclamations introduites lors de l'enquête publique, sur l'insuffisance des trois emplacements de stationnement prévus à front de voirie, ainsi que sur la non-conformité du projet aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses, interdisant la construction d'habitations derrière l'habitation principale à rue, de même que la construction d'habitation en avant des habitations existantes;

Considérant que le bâtiment projeté est caractérisé par un traitement contemporain se distinguant du bâti avoisinant; que l'approche architecturale contemporaine doit être préférée aux traitements pastiches, symptômes d'un appauvrissement architectural; que, toutefois, le bâtiment contemporain doit présenter un certain respect des tonalités et de la volumétrie du contexte bâti dans lequel il s'inscrit;

Considérant qu'il convient dès lors de réduire la quantité de matériaux utilisés pour le parement;

Considérant que l'exiguïté de la parcelle impose un développement en longueur du bâtiment;

Considérant toutefois que la construction voisine a une profondeur plus importante;

Considérant que l'argumentation de la Commission d'avis sur les recours est pertinente et qu'il convient de s'y rallier;

DECIDE:

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame HANNAY BRANCALEONI et Monsieur HANNAY est ACCORDE.

Les conditions suivantes seront respectées :

- Les seuls matériaux de parement qui pourront être utilisés sont le crépi beige ou le bardage en zinc non prépatiné;
- Un brise-vue sera réalisé depuis la terrasse de la chambre située côté latéral droit.

(...)"

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 le requérant prend un moyen unique de la violation de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'il estime que la partie adverse ne justifie pas la longueur du bâtiment projeté par rapport à sa maison, mais uniquement par rapport à l'exiguïté de la parcelle litigieuse et par rapport à l'autre immeuble voisin; qu'il fait valoir que l'acte attaqué n'est pas motivé par rapport à la perte d'intimité et d'ensoleillement qu'il subit;

Considérant que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, tout acte administratif au sens de l'article 1er doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision et que cette motivation doit être adéquate; que par ailleurs il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation des faits à celle de l'autorité administrative; qu'il lui revient seulement de censurer, sur recours, l'erreur manifeste d'appréciation que pourrait avoir commise cette autorité;

Considérant que l'acte attaqué justifie comme suit la longueur du bâtiment projeté par rapport au bâti environnant et notamment par rapport à l'immeuble sur lequel le projet est accolé :

" Compte tenu de ce que la profondeur du projet n'est pas excessive par rapport aux constructions voisines existantes; qu'effectivement, le plan cadastral démontre que la construction voisine de gauche présente une profondeur plus importante; que les articles du Code civil relatifs aux jours et vues sont parfaitement respectés;

Compte tenu de ce que l'implantation en profondeur est justifiée également par rapport à la configuration du parcellaire" (avis de la commission d'avis sur les recours , reproduit dans les motifs de l'acte attaqué et auquel ce dernier se rallie);

(...)

Considérant que l'exiguïté de la parcelle impose un développement en longueur du bâtiment;

Considérant toutefois que la construction voisine a une profondeur plus importante";

Considérant que cette motivation est suffisante au sens de la loi du 29 juillet 1991 visée au moyen; que, par ailleurs, la partie adverse n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en ce qui concerne les prétendues pertes d'ensoleillement et d'intimité puisque, d'une part, selon la vue axonométrique déposée au dossier, l'immeuble autorisé est par endroits moins haut que celui contre lequel il est accolé, et que, d'autre part, il ressort des photographies jointes en annexe du recours au Gouvernement que le mur latéral de la maison du requérant est aveugle; qu'enfin, l'acte attaqué relève que "les articles du Code civil relatifs aux jours et vues sont parfaitement respectés" et prévoit le placement d'un dispositif de brise-vue; que le moyen unique d'annulation n'est pas sérieux;

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 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 trente novembre deux mille quatre par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

Fr. DAOUT.